Podpisany przez:
Wiktor Maciej Adamek
dnia 13 maja 2026 r.

Projekt

z dnia 13 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

Z up. BURMISTRZA
Zastępca Burmistrza
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/
Signed by / Podpisano przez: Paweł Stanisław Jasięga
Date / Data: 2026-05-14 08:46

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153 z późń. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późń. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 z późń. zm.), w związku z uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice zmienioną uchwałą Nr LXIII/565/2023 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. oraz uchwałą nr XV/235/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 maja 2025 r. oraz uchwałą nr XXV/351/26 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 lutego 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach ustala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap III, w granicach opracowania określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

1) granice planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,

e) **U** – teren zabudowy usługowej,

f) **UKR** – teren zabudowy usług kultu religijnego,

g) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,

h) **ZC** – teren cmentarza,

i) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

j) **K** – tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,

k) **KS** – teren parkingu,

l) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

m) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

n) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

o) **KPJ** – teren ciągu pieszo – jezdnego;

5) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

a) granica strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) granice strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie,

c) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

d) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

e) zabytkowe aleje drzew.

3. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu: granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m oraz granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m stanowiące oznaczenie informacyjne.

§ 4. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

a) wyjaśnienie używanych pojęć,

b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) Rozdział 2, ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,

b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice,

c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym;

7) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę wielorodzinną realizowaną w formie budynków zawierających od 3 do 9 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 2 klatek schodowych;

10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z jej dopuszczeniem przekroczenia o nie więcej niż 2 metry przez elementy budynków i obiektów takie jak okapy, gzymsy, schody, pochylnie, ryzality wejściowe i wjazdowe, ganki, przedsionki, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;

11) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

12) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m^2;

13) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – pionową odległość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu w miejscu usytuowania obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu, wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami lub innymi elementami.

§ 6. 1. Ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust.1** od:

1) drogi wojewódzkiej położonej poza wschodnią granicą planu – 8 m;

2) drogi oznaczonej symbolem **1.KDL** – 5 - 6 m;

3) dróg oznaczonych symbolem **2.KDL** – 3 - 6 m;

4) dróg oznaczonych symbolem **od 1.KDD do 12.KDD** – 5 - 6 m;

5) dróg oznaczonych symbolem **od 1.KDW do 8.KDW** – 4 - 6 m;

6) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **1.KPJ** – 3 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Odstępstwa od ustaleń **ust. 2** dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.

4. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc parkingowych.

§ 7. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **ust. 2** ustala się:

1) ogrodzenie posesji od strony dróg publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki);

2) stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu;

3) wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m;

4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem nieruchomości położonych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 395).

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady określone w **§ 11 ust. 1 pkt 1 lit. j.**

3. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. j**.

§ 8. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard;

2) dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, i MW oraz terenach położonych w zasięgu strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz strefy „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków i na pozostałych obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lokalizacji jedynie szyldów;

3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, KPJ, E, K i ZC.

§ 9. Na całym obszarze planu ustala się:

1) zasady realizacji dachów:

a) na terenach od **1.MN** do **16.MN,** od **1.MN/U** do **7.MN/U, 1.U, 1.UO**:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-50º, lub dachy łukowe i płaskie,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-25º i 35º-45º lub dachy łukowe i płaskie,
- na terenach **od 1.MN** do **16.MN,** od **1.MN/U** do **7.MN/U, 1.U,** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej dopuszczenie stosowania na budynkach mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych 20º-30º lub dachów płaskich i łukowych,
- w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **1.MN/U, 2.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 13.MN, 15.MN, 16.MN,** ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki należy realizować jako dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45°– z zastrzeżeniem ustaleń określonych w **§ 11 ust.1 pkt 1 i pkt 2**,
- w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN**, **4.MN/U, 1.UO** ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki dwukondygnacyjne bądź istniejące trzykondygnacyjne z ostatnią kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe - symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych wzdłuż ul. Kolejowej– z zastrzeżeniem ustaleń określonych w **§ 11 ust.1 pkt 2**,

b) na terenach **1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U:**

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-50º,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-25º i 35º-45º lub dachy łukowe i płaskie,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-50º,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-30º,
- w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **1.MW, 2.MW,** ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki dwukondygnacyjne bądź trzy kondygnacyjne z ostatnią kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe - symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych wzdłuż ul. Kolejowej– z zastrzeżeniem ustaleń określonych w **§ 11 ust.1 pkt 2**,

c) na terenach **1.UKR, 1.ZC:**

- dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowe) zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w **§ 11 ust. 1 pkt 1** oraz **pkt 2** – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 20º-30º,
- budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu zlokalizowane poza strefą, o której mowa w **§ 11 ust. 1 pkt 1** – dachy dwuspadowe - symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 38º-45º,
- kąt nachylenia połaci dachowych dla istniejącego kościoła, znajdującego się w strefie, o której mowa w **§ 11 ust. 1 pkt 1** - 38º-45º, z zachowaniem historycznego układu połaci dachowej,

d) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami od **1.MN** do **16.MN,** od **1.MN/U** do **7.MN/U, 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U -** spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-25º,

e) dla garaży i budynków gospodarczych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe - symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 38º-45º, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 11 ust.1 pkt 2 lit. p**;

2) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;

3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować ustalenia określone w **§ 11 ust. 1 pkt 1 i pkt 2**;

4) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) Niepowodowanie w ramach realizowanej działalności ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora;

2) Zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji;

3) Zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok;

4) Dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych :

   a) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) na terenach MW, MW/U, MN/U i U – jak dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   c) na terenach UO, UKR – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

   a) nakaz utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów sztuki sepulkralnej oraz zieleni zabytkowej,

   b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni i historyczne nawierzchnie,

   c) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy,

   d) ustala się zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,

   e) na budynku kościoła oraz w granicach całej strefy „A” ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

   f) na terenie cmentarza obowiązuje ochrona elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu oraz odtworzenie elementów nieistniejących, w tym nasadzeń drzew,

   g) na terenie cmentarza należy zachować i konserwować elementy historycznego układu w tym pozostałości muru, nagrobki, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleń itp.,

   h) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu,

   i) w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m,

k) ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;

2) Ustala się strefę „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie, oznaczoną na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące wymogi:

a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,

b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

c) dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznego zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem inwestycji należy w pierwszej kolejności przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące historyczny układ wsi,

d) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów budowlanych należy nawiązywać gabarytem, sposobem kształtowania bryły budynków i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonizujących przestrzeń,

e) nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły na planie prostokąta, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

f) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglastym - matowym, a w obiektach, które posiadały historycznie inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych i zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie elewacji tynkowych lub ceglanych. Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (w tym typu sidding) jako materiałów okładzinowych,

h) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu,

i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy „B", winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne wsi, w tym błędnych nasadzeń zieleni,

j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m**,**

k) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,

l) ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,

m) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach oraz na elewacjach budynków nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy, a także w formie wolnostojącej w miejscach nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy,

n) nakaz uwzględnienia ustaleń **§ 8** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

o) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 m z miejscowym dopuszczeniem wysokości do 12 m dla istniejących budynków trzykondygnacyjnych znajdujących się wzdłuż ul. Kolejowej,

p) budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki nieeksponowanej na układ historycznej zabudowy.

2. Granice strefy „A" oraz „B" ochrony konserwatorskiej, których mowa w **ust.1 pkt 1** oraz w **pkt 2**, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

1) kościół parafialny p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa Żerniki Wrocławskie, ok. 1930 r.;

2) budynek przedszkola Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa 2, pocz. XXw.;

3) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Długosza 4, lata 20-te XXw.;

4) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 17 (dawniej ul. Kolejowa 9), pocz. XXw.;

5) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 14, pocz. XXw.;

6) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 16, ok. 1920r.;

7) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 18, k. XIX w.;

8) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 3, XIX/XXw.;

9) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 17, 1911 r.;

10) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 39, lata 20-te, 30-teXXw.;

11) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 41, lata 20. XXw..

4. dla obiektów określonych w **ust. 3** obowiązują następujące ustalenia:

a) należy dokonać restauracji i modernizacji technicznej budynku z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,

b) należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie budynku, w tym bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,

c) należy utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny budynku,

d) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz urbanistycznych oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,

e) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

f) należy utrzymać lub odtworzyć zniszczoną oryginalną stolarkę okien i drzwi,

g) nakaz uwzględnienia ustaleń **§ 8 pkt 1** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

h) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

5. Granice strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu.

6. W zasięgu strefy, o której mowa w **ust. 5** dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zabytkowych alei drzew oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan poszczególnego drzewostanu.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m²** - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U - **1000 m²,**

c) 1.UKR, 1.UO, - **1500 m²,**

d) 1.ZC, od 1.E do 6.E, od 1.K do 3.K, 1.KS, od 1.KDL do 2.KDL, od 1.KDD do 12.KDD, od 1.KDW do 8.KDW, 1.KPJ - **1 m²**;

2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U - **18 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **12 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U - **20 m**,

c) 1.UKR, 1.UO, - **25 m**,

d) 1.ZC, od 1.E do 6.E, od 1.K do 3.K, 1.KS, od 1.KDL do 2.KDL, od 1.KDD do 12.KDD, od 1.KDW do 8.KDW, 1.KPJ - **1 m**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od **60⁰ - 90⁰**;

4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wynosi – **500 m²**;

5) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wynosi – **250 m²**.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;

3) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD, KPJ stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) w przypadku, gdy działka budowlana graniczy z więcej niż jedna drogą publiczną obsługa komunikacyjna tej działki powinna odbywać się z drogi o niższej klasie technicznej;

5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,

c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;

6) zasady obsługi parkingowej:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- dla zabudowy usługowej i handlu za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty):
  -- do 50 m^2 powierzchni użytkowej: 2 miejsca do parkowania,
  -- od 51 m^2 do 100 m^2 powierzchni użytkowej: 3 miejsca do parkowania,
  -- powyżej 100 m^2 i na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej: 5 miejsc do parkowania,
  -- oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych;
- usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 30 miejsc do parkowania/100 miejsc noclegowych.

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu:
   a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
2) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
   a) dn. 80 dla wodociągów,
   b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
   c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
   d) dn. 32 dla gazociągów;
3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu z zastrzeżeniem lit. b.,
   b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi poza strefami, o których mowa w **§ 3 ust. 3**;
4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
   a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
   b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
   e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,
   f) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem **lit. g,**
   g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

5) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,

c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,

d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,

e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, bądź w formie wolnostojącej o mocy do 100 kW – z wyłączeniem obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 11 ust. 1 pkt 1 lit. k** oraz **w § 11 ust. 1 pkt 2 lit. m,**

f) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

g) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę, o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;

6) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,

b) w celu zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,

c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,

d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;

7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz z urządzeń określonych w pkt 5 lit. g lub z gminnej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, MW/U, U;

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UKR, UO, ZC, KS, E, K, KDL, KDD, KDW, KPJ.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN do 16.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) na terenach oznaczonych symbolami **12.MN, 14.MN** w granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,

c) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, oraz drobnych usług rzemieślniczych,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – **10 m**, z zastrzeżeniem **§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,4,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej - **1000 m^2**,

- w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - **500 m^2**,

g) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **500 m^2**.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 7.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych i ogrodniczych,

b) na terenie oznaczonym symbolem 6.MN/U dopuszcza się realizację usług oświaty,

c) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U dopuszcza się usługi z zakresu obróbki drewna,

d) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z usługami,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- na terenach oznaczonym symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) garaże i budynki gospodarcze;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – **10 m**, z zastrzeżeniem **§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,**

- budynków usługowych - **12 m,** z zastrzeżeniem **§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,4,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- **60%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej - **1000 m^2**,

- w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - **500 m^2**,

g) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **500 m^2.**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW, 2.MW** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) garaże i budynki gospodarcze,

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – **12 m**,

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy**- 0,6,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej**,**

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m^2**,

g) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **250 m^2**.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW/U, 2.MW/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania),

b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy wielorodzinnej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1,**

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – **12 m**,

- budynków usługowych – **12 m,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,4,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²,**

g) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **250 m²**.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów;

b) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,

c) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) garaże i budynki gospodarcze;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych - **12 m,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m².**

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UKR** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usług kultu religijnego, w tym usług związanych z pracą duszpasterską i zamieszkaniem osób ją prowadzących, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;

a) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,

b) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki kultu religijnego z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji oraz zamieszkania zbiorowego (mieszkania dla osób prowadzących działalność duszpasterską),

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych – **9 m**,

- kościoła –**25 m wg stanu istniejącego,**

- pozostałych obiektów– **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy –**1,2**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1500 m².**

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.UO** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) usługi oświaty,

b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkiwania zbiorowego (hotele, motele) związanego z funkcją podstawową.

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych – **12 m**,

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej**,**

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1500 m²**.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: cmentarz;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym budynki administracyjne, domy pogrzebowe, obiekty sakralne, za wyjątkiem krematoriów, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków administracyjnych, domów pogrzebowych – **9 m**,

- obiektów sakralnych – **9 m,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,2,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **10%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.E do 6.E** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.K do 3.K** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.

2) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) ustala się przeznaczenie terenów na cele zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych,

b) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów,

c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenu, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów - w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 11 ust.1 pkt 1 i pkt 2.

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość zabudowy - **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: parking.

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze oraz zieleń urządzona.

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość zabudowy - **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 2.KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi lokalnej.

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDL – 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2.KDL – 10 - 28 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 12.KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDD – 10 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 15 m,

b) 2.KDD – 10 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3.KDD – 10 m,

d) 4.KDD – 10 m,

e) 5.KDD – 8 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6.KDD – 10-10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7.KDD – 10 m – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) 8.KDD – 11 m,

i) 9.KDD – 10 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5 m,

j) 10.KDD – 10 m,

k) 11.KDD – 10 - 11 m zgodnie z rysunkiem planu,

l) 12.KDD - 8 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 8.KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi wewnętrzne;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDW – 5 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5 m,

b) 2.KDW – 5,5 m,

c) 3.KDW – 5, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 9 m,

d) 4.KDW – 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5.KDW – 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6.KDW – 9 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12 m,

g) 7.KDW – 8 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 10 m,

h) 8.KDW – 8 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 10 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KPJ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: ciąg pieszo - jezdny;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) **szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:** 4 m**.**

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ..... 2026 r.

GMINA SIECHNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU ŻERNIKI WROCŁAWSKIE W REJONIE CENTRUM MIEJSCOWOŚCI, GMINA SIECHNICE - ETAP III

N

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:2000
Sekcja mapy: 6.146.12.24.1.4; 6.146.12.24.1.5; 6.147.12.24.3.4; 6.147.12.24.3.5; 6.147.12.24.1.2; 6.147.12.24.1.3; 6.146.12.24.2.4; 6.146.12.24.2.5; 6.147.12.24.3.2; 6.147.12.24.3.3; 6.146.12.24.2.1; 6.146.12.24.2.2; 6.147.12.24.4.1; 6.147.12.24.4.2; 6.147.12.24.4.3; 6.147.12.24.4.4; 6.147.12.24.2.1; 6.146.12.24.2.4; 6.146.12.24.2.2; 6.147

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UKR - teren zabudowyusług kultu religijnego
- UO - tereny zabudowy usług oświaty
- ZC - teren cmentarza
- E – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
- K – tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej
- KS - teren parkingu
- KDL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego

Obiekty podlegające ochronie

- granice strefy „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- zabytkowe aleje drzew

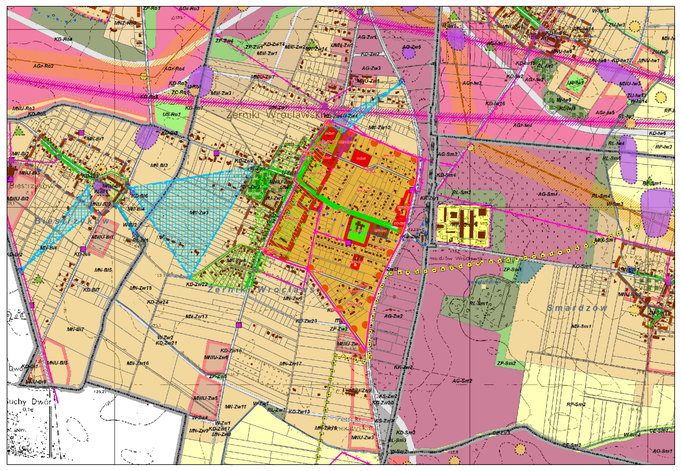
Oznaczenia informacyjne:

- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

0 25 50 100 150 200 250 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

GRANICA PLANU



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

Legenda

- Granice obrębów geodezyjnych
- Granica gminy Siechnice
- Granice działek ewidencyjnych
- Istniejąca zabudowa

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Typy jednostek rozwojowych

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNZ – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej
- MR - Tereny zabudowy zagrodowej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- UMN - Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy
- WFCM - Tereny wielofunkcyjnego centrum miejskiego
- U - Tereny usług
- UZ - Tereny usług zdrowia
- UO - Tereny usług oświaty
- US - Tereny usług sportu
- AG - Tereny aktywności gospodarczej
- AGr - Tereny rezerwy dla rozwoju aktywności gospodarczej
- P - Tereny produkcji
- RPO - Tereny produkcji rolniczej roślinnej
- RPZ Tereny produkcji rolniczej zwierzęcej
- NO - Tereny rozpraszanej lokalizacji komunalnych lub składowania odpadów komunalnych
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- ZC - Tereny cmentarzy
- WZ - Tereny ujęć wody
- ZP - Tereny zieleni parkowej
- ZU - Tereny zieleni urządzonej
- ZN - Tereny zieleni nieurządzonej
- ZI - Tereny zieleni izolacyjnej
- RO Tereny ogrodów i sadów
- KS - Tereny komunikacji samochodowej
- KD - Tereny dróg publicznych
- KK - Tereny komunikacji kolejowej
- CPP - Tereny wałów przeciwpowodziowych
- RP - Tereny upraw polowych
- RL - Tereny leśne i zadrzewione
- RLr - Tereny przeznaczone pod zalesienia i zadrzewienia
- OE - Tereny użytków ekologicznych
- W Tereny wód otwartych

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Strefa A ochrony konserwatorskiej
- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Strefa W ochrony archeologicznej
- Strefa K ochrony krajobrazu
- Strefa OW obserwacji archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1,0 a
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni pow 1,0 a
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni pow 0,5 ha
- Stanowiska archeologiczne o określonej powierzchni
- Stanowiska archeologiczne o nieokreślonej powierzchni
- dominanty krajobrazowe
- Zabytkowa zieleń
- Ogrodzenia do zachowania
- Nawarstwienia kamienne
- Drogi cenne krajobrazowo
- Kapliczki, krzyże i pomniki
- Zabytkowe aleje i szpalery
- osie widokowe
- Punkty widokowe
- otwarcia widokowe

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- Granice Obszaru Natura 2000 PLH020017
- Granice Obszaru Natura 2000 PLB020002
- granica projektowanego parku krajobrazowego
- pomniki przyrody

gatunki roślin podlegające ochronie

- Barwinek pospolity
- Bluszcz pospolity
- Centuria pospolita
- Grzybienie białe
- Grążel żółty
- Kalina koralowa
- Konwalia majowa
- Kosaciec syberyjski
- Kruszyna pospolita
- Lilia złotogłów
- Naparstnica zwyczajna
- Porzeczka czarna
- Salwinia pływająca
- Storczykowate Krużycik szerokolistn
- Zimowit jesienny
- Śnieżyca wiosenna
- Śnieżycka przebiśnieg
- Granice Obiektowego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320
- strefa bezpośrednia ochrony ujęć wody
- strefa pośrednia wewnętrzna ochrony ujęć wody
- strefa pośrednia zewnętrzna ochrony ujęć wody
- projektowana strefa bezpośrednia ochrony ujęć wody
- projektowana strefa pośrednia wewnętrzna ochrony ujęć wody
- projektowana strefa pośrednia zewnętrzna ochrony ujęć wody

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- wały przeciwpowodziowe
- linia elektroenergetyczna 400 kV
- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linia elektroenergetyczna 20 kV
- strefa maksymalnego oddziaływania linii ee wn 110 kV
- strefa maksymalnego oddziaływania linii ee wn 400 kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- strefa maksymalnego oddziaływania sieci gazowych
- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa
- Stacja transformatorowa
- istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia
- projektowane stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia
- istniejąca stacja II stopnia
- istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa
- Stacje uzdatniania wody

Legenda do zmiany studium

- Granice zmiany studium
- Granice działek ewidencyjnych
- Istniejaca zabudowa

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Typy jednostek rozwojowych

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- UMN - Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- U - Tereny usług
- UO - Tereny usług oświaty
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- ZC - Tereny cmentarzy
- KS - Tereny komunikacji samochodowej
- KD - Tereny dróg publicznych

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Strefa K ochrony krajobrazu
- Strefa „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Zabytkowe aleje i szpalery
- otwarcia widowkowe
- ~~Strefa OW obserwacji archeologicznej~~

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna 20 kV
- Stacja transformatorowa

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap III w sposób następujący:

I. Uwagi wniesione do dnia 5.12.2016 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.10.2016 r. do 21.11.2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	28.11.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, przeciwpożarowe place manewrowe) 2. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 3. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 4. rezygnacja z realizacji obiektów usług oświaty, ze względu na położenie terenu w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (zwiększenie intensywności zabudowy	136 Żerniki Wrocławskie	U		X	1, 5. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektowania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projektowania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 2. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. 3, 6. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla

			uniemożliwiające zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej w strefach) 5. brak możliwości realizacji przedszkola ze względu na ograniczone możliwości zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom w jego obrębie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewakuacji dzieci oraz dojazdu służb ratowniczych 6. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy. 4. projektowane inwestycje uzyskały pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków w procedurze planistycznej dla projektu m.p.z.p. Żernik Wrocławskich
2	29.11.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, przeciwpożarowe place manewrowe) 2. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 3. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 4. rezygnacja z realizacji obiektów usług oświaty, ze względu na położenie terenu w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (zwiększenie intensywności zabudowy uniemożliwiające zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej w strefach) 5. brak możliwości realizacji przedszkola ze względu na ograniczone możliwości zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom w jego obrębie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewakuacji dzieci oraz dojazdu służb ratowniczych 6. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1, 5. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektowania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projekto3ania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 2. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. 3, 6. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy. 4. projektowane inwestycje uzyskały pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków w procedurze planistycznej dla projektu m.p.z.p. Żernik Wrocławskich

			wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					
3	15.11.16	Osoba fizyczna	1. zmiana odległości linii zabudowy od drogi 36KD (symbol drogi z obowiązującego planu) z ustalonej w projekcie planu 6m na 12 m, w celu lokalizacji zieleni izolacyjnej na granicy inwestycji w celu ochrony mieszkańców przed hałasem pochodzącym z terenu usług oświaty 2. określenie uciążliwości planowanej inwestycji dla środowiska i okolicznych mieszkańców 3. rezygnacja z przekazania własności gruntów gminny Siechnice na rzecz inwestorów wykonujących inwestycję przedszkola	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1, 2. odległość linii zabudowy spełnia normy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 poz. 1440, ze zmianami). Ograniczenie możliwości realizacji zabudowy wykraczające poza cytowane normy ustawowe nie ma uzasadnienia w przyjętym przeznaczeniu terenu, nie stanowiącym usług o uciążliwym charakterze. W projekcie planu ustalono, że uciążliwość dla środowiska projektowanych w planie inwestycji poza określone prawem normy, musi zamknąć się w granicach działek inwestycyjnych. Określenie ograniczeń wskazanym powyżej spełnia możliwe do ustalenia w planie miejscowym unormowania z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe oddziaływanie inwestycji na środowisko zostało określone w wykonanej prognozie oddziaływania na środowisko stanowiącej cześć strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego. 3. zmiany właściciela gruntów objętych granicami projektu planu miejscowego nie są przedmiotem tego planu
4	15.11.16	Osoba fizyczna	1. zmiana odległości linii zabudowy od drogi 36KD (symbol drogi z obowiązującego planu) z ustalonej w projekcie planu 6m na 15 m, w celu lokalizacji zieleni izolacyjnej na granicy inwestycji w celu ochrony mieszkańców przed hałasem pochodzącym z terenu usług oświaty 2. oznaczenie symbolu przeznaczenia terenu jako UO (usługi oświaty) oraz rezygnacja z ustaleń projektu planu odpowiadających lokalizacji zabudowy mieszkaniowej 3. rozwiązanie odwodnienia terenu planu (ze względu na stagnację wód opadowych i roztopowych na istniejącym obecnie boisku) 4. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 5. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie oraz istotną	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1. odległość linii zabudowy spełnia normy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 poz. 1440, ze zmianami). Ograniczenie możliwości realizacji zabudowy wykraczające poza cytowane normy ustawowe nie ma uzasadnienia w przyjętym przeznaczeniu terenu, nie stanowiącym usług o uciążliwym charakterze. W projekcie planu ustalono, że uciążliwość dla środowiska projektowanych w planie inwestycji poza określone prawem normy, musi zamknąć się w granicach działek inwestycyjnych. Określenie ograniczeń wskazanym powyżej spełnia możliwe do ustalenia w planie miejscowym unormowania z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe oddziaływanie inwestycji na środowisko zostało określone w wykonanej prognozie oddziaływania na środowisko stanowiącej cześć strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego. 2 . przyjęty symbol przeznaczenia terenu odpowiada normom prawnym określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) oraz aktom wykonawczym tej ustawy. Z treści projektu planu jednoznacznie wynika zakres możliwych do realizacji usług. Część uwagi dotycząca zabudowy mieszkaniowej jest niezrozumiała – w projekcie planu nie określa się możliwości realizacji takiej zabudowy 3. w projekcie planu określono szczegółowe zasady odprowadzenia wód deszczowych i opadowych z jego obszaru. Zakres ustaleń możliwych do regulacji w planie miejscowym został wyczerpany w tym

			funkcję rekreacyjną jakie pełni ono dla lokalnej społeczności Żernik Wrocławskich					zakresie. Rozwiązania techniczne gwarantujące odprowadzenie tych wód będą wykonywane na etapie projektowania inwestycji 4. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. Polepszenie warunków technicznych ulicy nie jest możliwe ze względu na stopień jej obudowania istniejącą zabudową 5. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy
5	07.11.16	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie i przedłużenie dróg 38KD i 39KD	135/5	-			Przedmiotowa działka jest położona poza granicami sporządzanego planu – uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu, rozstrzygnięcie uwagi ze względu na powyższe jest bezprzedmiotowe.
6	04.11.16	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzanie dróg w granicach działki 134/14	134/14	-			Przedmiotowa działka jest położona poza granicami sporządzanego planu – uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu, rozstrzygnięcie uwagi ze względu na powyższe jest bezprzedmiotowe.
7	29.11.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, przeciwpożarowe place manewrowe) 2. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 3. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 4. rezygnacja z realizacji obiektów usług oświaty, ze względu na położenie terenu w	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1, 5. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektomania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projekto3ania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 2. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym.

			zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (zwiększenie intensywności zabudowy uniemożliwiające zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej w strefach) 5. brak możliwości realizacji przedszkola ze względu na ograniczone możliwości zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom w jego obrębie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewakuacji dzieci oraz dojazdu służb ratowniczych 6. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					3, 6. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy. 4. projektowane inwestycje uzyskały pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków w procedurze planistycznej dla projektu m.p.z.p. Żernik Wrocławskich
8	28.11.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, przeciwpożarowe place manewrowe) 2. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 3. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 4. rezygnacja z realizacji obiektów usług oświaty, ze względu na położenie terenu w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (zwiększenie intensywności zabudowy uniemożliwiające zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej w strefach) 5. brak możliwości realizacji przedszkola ze względu na ograniczone możliwości zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom w jego obrębie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewakuacji dzieci oraz dojazdu służb ratowniczych 6. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1, 5. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektowania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projektowania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 2. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. 3, 6. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy.

			i przekazanie środków z ich sprzedaży na wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					4. projektowane inwestycje uzyskały pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków w procedurze planistycznej dla projektu m.p.z.p. Żernik Wrocławskich
9	05.12.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, przeciwpożarowe place manewrowe) 2. brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty poprzez ulicę Długosza (ulica o ograniczonej dostępności) 3. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 4. rezygnacja z realizacji obiektów usług oświaty, ze względu na położenie terenu w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (zwiększenie intensywności zabudowy uniemożliwiające zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej w strefach) 5. brak możliwości realizacji przedszkola ze względu na ograniczone możliwości zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom w jego obrębie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewakuacji dzieci oraz dojazdu służb ratowniczych 6. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1, 5. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektowania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projekto3ania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 2. ulica Długosza jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. 3, 6. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy. 4. projektowane inwestycje uzyskały pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków w procedurze planistycznej dla projektu m.p.z.p. Żernik Wrocławskich
10	05.12.16	Osoba fizyczna	1. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz braku odpowiedniej infrastruktury technicznej 2. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1. ulica Długosza, która ma obsługiwać teren inwestycji, jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. Infrastruktura techniczna niezbędna do uzbrojenia inwestycji przedszkola, w tym kanalizacyjna i wodociągowa, zostanie zrealizowana wraz z obiektami stanowiącymi przeznaczenie podstawowe terenu.

			wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					2. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy.
11	05.12.16	Osoba fizyczna	1. brak uzasadnienia dla poszerzenia ulicy Długosza (w tym ze względu na nieuzasadnione wydatkowanie środków publicznych) 2. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz braku odpowiedniej infrastruktury technicznej 3. brak określenie uciążliwości planowanej inwestycji dla środowiska i okolicznych mieszkańców 4. rezygnacja z dopuszczenia realizacji przedszkola, ze względu na parametry działki uniemożliwiające wykonanie zagospodarowania towarzyszącego obiektom związanym z usługami oświaty (m. in. place zabaw, place manewrowe, ciągi piesze, parkingi) 5. rezygnacja z likwidacji istniejącego boiska, ze względu na znaczne zaangażowanie środków społeczności lokalnej na jego utrzymanie 6. przekazanie do publicznej informacji umowy zawartej przez Gminę Siechnice z inwestorem mającym realizować przedszkole 7. przedstawienie informacji na temat zamiennych lokalizacji planowanej inwestycji związanej z przedszkolem 8. przeznaczenie działek wskazanych do realizacji przedszkola na cele inwestycyjne i przekazanie środków z ich sprzedaży na	136 Żerniki Wrocławskie	U		**X**	1. w projekcie planu nie zakłada się poszerzenia ulicy Długosz – brak rezerw terenowych na ten cel 2. ulica Długosza, która ma obsługiwać teren inwestycji, jest drogą publiczną zapewniającą dojazd do nieruchomości z nią sąsiadujących, w tym przedmiotowej działki. Parametry techniczne drogi umożliwiają swobodny dostęp komunikacyjny do usług oświaty projektowanych do realizacji w planie miejscowym. Infrastruktura techniczna niezbędna do uzbrojenia inwestycji przedszkola, w tym kanalizacyjna i wodociągowa, zostanie zrealizowana wraz z obiektami stanowiącymi przeznaczenie podstawowe terenu. 3. w projekcie planu ustalono, że uciążliwość dla środowiska projektowanych w planie inwestycji poza określone prawem normy, musi zamknąć się w granicach działek inwestycyjnych. Określenie ograniczeń wskazanym powyżej spełnia możliwe do ustalenia w planie miejscowym unormowania z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowe oddziaływanie inwestycji na środowisko zostało określone w wykonanej prognozie oddziaływania na środowisko stanowiącej cześć strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego 4. realizacja obiektów usług oświaty na przedmiotowym terenie zostanie wykonana z zachowaniem wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określających wymagane normy zagospodarowania terenu obejmujące również dojazd służb ratowniczych, ewakuację dzieci i wyposażenie terenu w infrastrukturę pomocniczą (parkingi, place manewrowe, place zabaw itp.). Spełnienie tych warunków nastąpi jednak na etapie projektowania inwestycji. Plan miejscowy ustala jedynie przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych na etapie projekto3ania realizacyjnego będą mogły skutkować np. ograniczeniem projektowanej intensywności zabudowy. 5, 8. realizacja przedszkola w tej części obrębu Żerniki Wrocławskie jest niezbędna dla zapewniania miejsc przedszkolnych dla mieszkańców północnej części gminy Siechnice. Nieruchomość

			wykonanie przedszkola w innym miejscu Gminy Siechnice					przeznaczona na te cele spełnia warunki dostępności i dojazdu dla wszystkich mieszkańców Żernik i obrębów okolicznych. Zmiana lokalizacji inwestycji nie jest możliwa ze względu na brak działek znajdujących się we własności gminny, spełniających warunki wykonania inwestycji związanych z przedszkolem, położonych w zasięgu części zurbanizowanej obrębu. Lokalizacja poza strefą zurbanizowaną skutkowałaby znacznym utrudnieniem dostępności komunikacyjnej przedszkola dla mieszkańców gminy 6, 7 – lokalizację inwestycji na działkach położonych poza granicami sporządzanego planu oraz postanowień umów cywilno – prawnych nie jest przedmiotem planu –rozstrzygnięcie uwagi ze względu na powyższe jest bezprzedmiotowe

II. Uwagi wniesione do dnia 31.01.2018 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.12.2017 r. do 16.01.2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	29.12.2017	Osoba fizyczna	Prośba o dorysowanie fragmentu brakującej drogi na działce nr 135/3. Droga ta pozwoli na odblokowanie dwóch działek będących na bezpośrednim zapleczu istn. budynku nr 24, a odpowiadającej w pełni zakładanym w MPZP pow. 1000m2. Działki te mają bezpośredni dostęp do wszystkich sieci. tj. wod-kan, elektrycznej, gazowej, i teleinformatycznej znajdującej się w drodze nr 135/6 przebiegającej przed budynkami nr 22,24,26. Sieci te posiadają wystarczające przekroje uwzględniające przyszłe działki (ponieważ wykonane były za wyjątkiem kanalizacji na własny koszt). Fragmenty sieci zasilające przyszłe nowe budynki przebiegałyby w nowo przewidywanej w MPZP drodze. Niewielk fragment nowej drogi wpisywałby się bezkolizyjnie na b. dobrze opracowywany cały nowy MPZP cz. II	135/3	12.MN		X	Wskazana w uwadze droga stanowi sięgacz dojazdowy do dwóch projektowanych działek. W projekcie dopuszcza się wydzielanie w trakcie podziału nieruchomości dojazdów niewydzielonych służących dojazdowi do wyodrębnionych działek. Wprowadzenie wskazanego dojazdu jako odrębnego terenu nie ma uzasadnienia.

			dla centrum miejscowości. Uprzejmie proszę o uwzględnienie niewielkiej ważnej dla mnie sprawy.					
2.	30.01.2018	Osoba prawna	Wyznaczenie terenów jako „E" dla wszystkich istniejących stacji transformatowych. W załączeniu rysunek. Zawarcie w tekście uchwały następującego zapisu: „ w przypadku konieczności przebudowy urządzeń sieci elektroenergetycznych w związku z planowanymi przez Inwestorów zamierzeniami przebudowa tych urządzeń, sieci odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń, sieci."	Cały obszar planu	Cały obszar planu	**X część**	**X część**	1.Uwaga uzasadniona istniejącymi obiektami elektroenergetycznymi. wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie powoduje zmian sposobu zagospodarowania terenów sąsiadujących z istniejącymi trafostacjami. 2. Zmiana ustaleń wnoszonych w uwadze wykracza poza zakres planu miejscowego i jest regulowana przepisami odrębnymi. Wprowadzenie do projektu planu ustaleń zdefiniowanych w innych przepisach prawa spowodowałoby naruszenie przepisów określonych w Rozporządzeniu Prezesa rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), akt prawa lokalnego nie powinien zawierać ustaleń regulowanych aktami wyższego rzędu lub ustaleń nie wnoszących regulacji prawnych.
3.	30.01.2018	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości z obowiązującego MN na MNU. Proponowana zmiana poniesie za sobą nieodwracalne w skutkach możliwości użytkowania nieruchomości w przyszłości. Wprowadzenie tak różnorodnych usług wywoła konflikty sąsiedzkie oraz po ew. zmianie użytkowania nieruchomości (np. na usługi zbiorowego zamieszkania) spowoduje spadek wartości nieruchomości sąsiednich. Nie wyrażam zgody na wprowadzenie usług turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) usług, opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz usług ogrodniczych na terenie mojej nieruchomości oraz nieruchomości przyległych. Zmiana przeznaczenia całego przyległego do terenu firmy „Wedan" obszaru o symbolu MN na MN/U skutkuje zmianą chociażby dopuszczalnych norm hałasu, innych dla terenów mieszkaniowych (MN) i mieszkaniowo-usługowych (MN/U). W związku z planowanym otwarciem przedszkola na terenie firmy „Wedan" nastąpi znaczne pogorszenie standardów akustycznych oraz zwiększy natężenie ruchu w sąsiedztwie placówki. Wnoszę o dokładną analizę stanu obowiązującego	252/8	2.MN/U	**X część**	**X część**	W obowiązującym palnie rejon wsi Żerniki Wrocławskie był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Poszerzenie zakresu dopuszczonych inwestycji o zabudowę usługową oraz rezygnacja z dopuszczenia realizacji nowych siedlisk rolniczych wynika ze zmienionych uwarunkowań dalszego zagospodarowania tych terenów. Wszystkie tereny położone w pierzei ulicy Wrocławskiej związane są z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ze znaczącym udziałem zabudowy usługowej nie wykazującej uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie. Istniejące obiekty usługowe znajdują się również w pobliżu działki ujętej w uwadze. Przyjęte w projekcie planu mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie działek sąsiednich nawiązuje do dominującego użytkowania

			MPZP z 1998 r. ze zmianami i ich skalą proponowanymi w projekcie uchwały (w kontekście wielkości obszaru MN a proponowaną jego zmianą na MN/U. Od władz naszej gminy oczekujemy poszanowania naszych nabytych praw, a nie ułatwiania funkcjonowania innym podmiotom chcącym po prostu zarobić. Usługi oświaty mogą być projektem tymczasowym a zmian MPZP będzie na długie lata nieodwracalna w skutkach. Z doświadczenia wiemy, że na terenie Żernik Wrocławskich (w tym na terenie objętymi zmianami MPZP) powstaje budynek z przeznaczeniem na usługi turystyczne (ze zbiorowym zamieszkaniem), istnieje tez kilka domów opieki społecznej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie negujemy ich istnienia jednak zasadnym jest aby tego typu placówki funkcjonowały w jednym miejscu a nie były dozwolone w każdym miejscu bez względu na lokalizację czy sąsiedztwo. Usługi turystyczne ze zbiorowym zamieszkaniem mogą oznaczać w praktyce kłopotliwe sąsiedztwo hotelu robotniczego a usługi opieki społecznej to codzienny widok karetek i firm pogrzebowych. Ludzie w takich zakładach powinni mieć zapewnioną ciszę i spokój.					terenów w tym rejonie planu. Wskazany w uwadze profil działalności usługowej nie należy do usług wykazujących znaczącą uciążliwość (ponad dopuszczone normy) stąd nie ma uzasadnienia ograniczenie wymienionej działalności nie wynika również z uwag właścicieli tych nieruchomości zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki na cele zabudowy mieszkaniowej bez usług jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zmiana ta nie powoduje również zasadnych niekorzystnych zmian w możliwości zagospodarowania działek
4.	30.01.2018 r.	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na przeznaczenie mojej nieruchomości na zabudowę usługową. W załączeniu przekazuję opinie Powiatowej Stacji-Sanitarno-Epidemiologicznej z dnia 31.03.2017 r. oraz Wyrok Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 stycznia 2012 r. IV SA/Wa/1501/11. Oba dokumenty dotyczą budowy budynków mieszkalnych na działkach w pobliżu cmentarzy.	138/4	3U		**X**	Wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Działka nr 138/4 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UMN-ZW3, w którym w strefie sanitarnej od cmentarza nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych.
5.	31.01.2018 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o: 1. Zmianę kategorii i parametrów drogi o symbolu 3KDL na KDD o szerokości 10-11 m w ciągu ul. Brzozowej. 2. Pozostawienie działek o numerach 254/2,252/8,253/1 (częściowo jako MN i częściowo MN/U), 252/7, 252/9, 252/10 – jako terenu o przeznaczeniu MN. Tym samym rozszerzenie terenu oznaczonego w projekcie symbolem 13MN. Jest to teren do linii ogrodzenia działki o numerze 251/9 w kwadracie pomiędzy ulicami Wrocławską, Brzozową, i ul. Letnią, który zgodnie z obecnie obowiązującymi ustaleniami MPZP z 1998 r. jest obszarem o symbolu MN (bez usług). 3. Zmianę (zapisy zbyt restrykcyjne) treści paragrafu 10	254/9, 254/2,252/8,253/1	2.MN/U,3.KDL,2.KDW. 5.KDW	**X część**	**X część**	1. Zmiana niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice- teren KD-ZW19(droga lokalna). Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. . o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Zmniejszenie szerokości drogi do 10-11 uniemożliwiłoby dostosowanie jej do przyjętej klasy technicznej.

				odnośnie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tj.: pkt F rozszerzyć gamę kolorystycznej dachówki (projekt dopuszcza tylko kolor ceglasty). Ustalenia obowiązującego MPZP nie są tak rygorystyczne tym samym w strefie „B” powstała nowa zabudowa o dachówce ciemnej (szara,graftowa,granatowa) Zaostrzenie doboru koloru dachówki do jednego koloru uniemożliwi przebudowę/rozbudowę istniejącej już na tym terenie zabudowy mieszkaniowej w przyszłości. - Wprowadzenie zasady realizacji dachów tak jak dla zabudowy MN i MNU w paragrafie 8 – obowiązujący MPZP nie jest aż tak restrykcyjny. -pkt. i w chwili obecnej brak jest już w tej części miejscowości historycznych ogrodzeń, większość z nich to przypadkowe, chaotyczne, zniszczone ogrodzenia współczesne , siatka lub zniszczone elementy betonowe – zasadnym będzie wprowadzenie zapisów ujednolicających tą kwestię dla całej miejscowości – tj. zastąpienie punktu „i” wytycznymi z paragrafu 6 projektu uchwały. – Usunięcie podpunktów „d” i „f” – zbyt mocno ingerują w sprawy interesu właścicieli oraz są w odniesieniu do stolarki okiennej modelem przestarzałych rozwiązań technicznych (normy ciepła starych okien). Ponadto w starych, zamieszkałych nieruchomościach stolarka okienna czy drzwiowa została wymieniona w latach 90 tych. 4. Usunięcie w całości punktu 2 z paragrafu 9. Zastąpić go zdaniem „Na terenie oznaczonym na rysunku planu (dot. całego dokumentu) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Do paragrafu 9 dopisać ustalenia z paragrafu 22. „dla całego terenu projektu uchwały w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: „wprowadzenie zabudowy usługowej o profilu zgodnym z katalogiem usług dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW/U, U z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych , drewna i metali oraz baz transportowo-sprzętowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt ,złomowisk i wysypisk odpadów oraz usług pokrewnych, usług związanych z przechowywaniem żywności w					2. W obowiązującym palnie rejon wsi Żerniki Wrocławskie był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Poszerzenie zakresu dopuszczonych inwestycji o zabudowę usługową oraz rezygnacja z dopuszczenia realizacji nowych siedlisk rolniczych wynika ze zmienionych uwarunkowań dalszego zagospodarowania tych terenów. Wszystkie tereny położone w pierzei ulicy Wrocławskiej związane są z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ze znaczącym udziałem zabudowy usługowej nie wykazującej uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie. Istniejące obiekty usługowe znajdują się również w pobliżu działki ujętej w uwadze. Przyjęte w projekcie planu mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie działek sąsiednich nawiązuje do dominującego użytkowania terenów w tym rejonie planu. Uwagi złożone w procedurze planistycznej nie wskazują na chęć ograniczenia działalności usługowej na nich. Za wyjątkiem działek, które w wyniku złożonych uwag zostają przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej. 3.Brak zasadności uwzględnienia uwagi. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zostały wprowadzone na mocy wniosków i uzyskanego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 4. Brak możliwości realizacji na terenach U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko spowodowałoby w myśl obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, uniemożliwienie realizacji inwestycji dopuszczonych w

			zasięgu granic strefy sanitarnej od cmentarza 50m. 5. W paragrafie 12 – do dróg stanowiących sieć dróg publicznych dopisać drogi o symbolu 2 KDW i 5 KDW- są to drogi wykupione ze środków publicznych i nie są to drogi ślepe. W myśl paragrafu 12 stają się one drogami wewnętrznymi / prywatynmi (na których istnieje prawdopodobieństwo postanowienia szlabanu). 6. W paragrafie 12- podpunkt 7b- wprowadzić definicję „karty parkingowej" w paragrafie 4 lub usunąć „karta parkingowa- w chwili obecnej na terenie miejscowości nie ma kart parkingowych." 7. Wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy (proponowana 12m) dla terenu „B" strefy ochrony konserwatorskiej do norm przewidzianych ustaleniami obowiązującego MPZP (dwie kondygnacje). Spowoduje to ujednolicenie wysokości zurbanizowanego już w znacznej części obszaru, co nakazują zapisy proponowanej ustawy w par. 10. pkt. c kt. d.					ustaleniach dla tych terenów, szczególnie położenia ich w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza. W ustaleniach planu ograniczono profil usług, które można realizować w obszarze planu. Wprowadzenie dalszych ograniczeń nie ma uzasadnienia szczególnie, że dotyczą one działalności produkcyjnej, która w obszarze planu nie jest dopuszczona. 5. Przedmiotowe drogi tylko częściowo są własnościową gminy Siechnice. Nie pełnią one żadnej istotnej roli w układzie komunikacyjnym w obszarze planu – stanowią dojazd do działek budowlanych. Zmiana kwalifikacji nie jest uzasadniona uwagami właścicieli nieruchomości położonych na ich przebiegu. Brak uzasadnienia do wprowadzenia zmian w zakresie kategorii tych dróg. 6.Wprowadzenie do projektu planu ustaleń zdefiniowanych w innych przepisach prawa (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.) spowodowałoby naruszenie przepisów określonych w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 283) , akt prawa lokalnego nie powinien zawierać ustaleń regulowanych aktami wyższego rzędu lub ustaleń nie wnoszących regulacji prawnych. 7. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy nie ma uzasadnienia we wnioskach i uwagach innych nieruchomości położonych na przedmiotowym terenie. Ustalony parametr maksymalnej wysokości zabudowy nie powoduje braku możliwości realizacji zabudowy niższej. Wysokość zabudowy wskazana w granicach strefy „B" ochrony

								konserwatorskiej została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6.	31.01.2018	Osoba fizyczna	Wnoszę o: 1. Zmianę kategorii i parametrów drogi o symbolu 3KDL na KDD o szerokość 10-11 m w ciągu ul. Brzozowej. 2. Pozostawienie działek o numerach 254/2, 254/9,252/8 (częściowo jako MN i częściowo MN/U), 252/7, 252/9, 252/10 -jako symbolu o przeznaczeniu MN. Tym samym roszczenie terenu oznaczonego w projekcie symbolem 13MN. Jest to teren do linii ogrodzenia działki o numerze 251/9 w kwadracie pomiędzy ulicami Wrocławską, Brzozową i ul. Letnią, który zgodnie z obecnie obowiązującymi ustaleniami MPZP z 1998r. jest obszarem o symbolu MN (bez usług). 3. Zmianę (zapisy zbyt restrykcyjne) treści paragrafu 10 odnośnie strefy „B" powstała nowa zabudowa o dachówce ciemnej (szara, grafitowa,granatowa) Zaostrzenie doboru koloru dachówki do jednego koloru uniemożliwi przebudowę/rozbudowę istniejącej już na tym terenie zabudowy mieszkaniowej w przyszłości. – Wprowadzenie zasady realizacji dachów tak jak dla zabudowy MN i MNU w paragrafie 8 obowiązujący MPZP nie jest aż tak restrykcyjny. – pkt.i. w chwili obecnej brak jest w tej części miejscowości historycznych ogrodzeń większość z nich to przypadkowe, chaotyczne, zniszczone ogrodzenia współczesne, siatka lub zniszczone elementy betonowe- zasadnym będzie wprowadzenie zapisów ujednolicanych tę kwestię dla całej miejscowości- tj. zastąpienie punktu „i" wytycznymi z paragrafu 6 projektu uchwały.- usunięcie podpunktów „d" i „f"- zbyt mocno ingerują w sprawy prywatnego interesu właścicieli oraz są w odniesieniu do stolarki okiennej modelem przestarzałym rozwiązań technicznych (np. normy ciepła starych okien). Ponadto w starych, zamieszkałych nieruchomościach stolarka okienna czy drzwiowa została wymieniona w latach 90-tych. 4. Usunięcie w całości punktu 2 z paragrafu 9. Zastąpić go zdaniem : „Na terenie oznaczonym na rysunku planu (dot. całego dokumentu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Do paragrafu 9 dopisać ustalenia paragrafu 22: „dla całego terenu projektu uchwały – w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: „ Wprowadzenie zabudowy usługowej o profilu zgodnym z katalogiem usług dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, i U, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i	254/1, 254/9, 252/8, 252/7, 252/9, 252/10, obszar planu	2.MN/U, 3KDL, 2KDW, 5KDW, obszar planu	**X część**	**X część**	1. Zmiana niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice- teren KD-ZW19(droga lokalna). Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. . o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Zmniejszenie szerokości drogi do 10-11 uniemożliwiłoby dostosowanie jej do przyjętej klasy technicznej. 2. W obowiązującym palnie rejon wsi Żerniki Wrocławskie był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Poszerzenie zakresu dopuszczonych inwestycji o zabudowę usługową oraz rezygnacja z dopuszczenia realizacji nowych siedlisk rolniczych wynika ze zmienionych uwarunkowań dalszego zagospodarowania tych terenów. Wszystkie tereny położone w pierzei ulicy Wrocławskiej związane są z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ze znaczącym udziałem zabudowy usługowej nie wykazującej uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie. Istniejące obiekty usługowe znajdują się również w pobliżu działki ujętej w uwadze. Przyjęte w projekcie planu mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie działek sąsiednich nawiązuje do dominującego użytkowania terenów w tym rejonie planu. Uwagi złożone w procedurze planistycznej nie wskazują na chęć ograniczenia działalności usługowej na nich. Za wyjątkiem działek, które w wyniku złożonych uwag zostają przeznaczone na cele

			magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem, oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna, i metali oraz baz transportowo-sprzętowych, krematorium dla ludzi i zwierząt , spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk, i wysypisk odpadów oraz usług pokrewnych, usług związanych z przechowywaniem żywności w zasięgu granic strefy sanitarnej od cmentarza 50 m . 5. W paragrafie 12 – do dróg stanowiących sieć dróg publicznych dopisać drogi o symbolu 2 KDW i 5 KDW- są to drogi wykupione ze środków publicznych i nie są to drogi ślepe. W myśl paragrafu 12 stają się one drogami wewnętrznymi / prywatnymi (na których istnieje prawdopodobieństwo postanowienia szlabanu). 6. W paragrafie 12- podpunkt 7b- wprowadzić definicję „karty parkingowej" w paragrafie 4 lub usunąć „karta parkingowa- w chwili obecnej na terenie miejscowości nie ma kart parkingowych." 7. Wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy (proponowana 12m) dla terenu „B" strefy ochrony konserwatorskiej do norm przewidzianych ustaleniami obowiązującego MPZP (dwie kondygnacje). Spowoduje to ujednolicenie wysokości zurbanizowanego już w znacznej części obszaru, co nakazują zapisy proponowanej ustawy w par. 10. pkt. c kt. d.					zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej. 3.Brak zasadności uwzględnienia uwagi. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie „B" ochrony konserwatorskiej zostały wprowadzone na mocy wniosków i uzyskanego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 4. Brak możliwości realizacji na terenach U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko spowodowałoby w myśl obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, uniemożliwienie realizacji inwestycji dopuszczonych w ustaleniach dla tych terenów, szczególnie położenia ich w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza. W ustaleniach planu ograniczono profil usług, które można realizować w obszarze planu. Wprowadzenie dalszych ograniczeń nie ma uzasadnienia szczególnie, że dotyczą one działalności produkcyjnej, która w obszarze planu nie jest dopuszczona. 5. . Przedmiotowe drogi tylko częściowo są własnościową gminy Siechnice. Nie pełnią one żadnej istotnej roli w układzie komunikacyjnym w obszarze planu – stanowią dojazd do działek budowlanych. Zmiana kwalifikacji nie jest uzasadniona uwagami właścicieli nieruchomości położonych na ich przebiegu. Brak uzasadnienia do wprowadzenia zmian w zakresie kategorii tych dróg.

								6.Wprowadzenie do projektu planu ustaleń zdefiniowanych w innych przepisach prawa (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.) spowodowałoby naruszenie przepisów określonych w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 283) , akt prawa lokalnego nie powinien zawierać ustaleń regulowanych aktami wyższego rzędu lub ustaleń nie wnoszących regulacji prawnych. 7. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy nie ma uzasadnienia we wnioskach i uwagach innych nieruchomości położonych na przedmiotowym terenie. Ustalony parametr maksymalnej wysokości zabudowy nie powoduje braku możliwości realizacji zabudowy niższej. Wysokość zabudowy wskazana w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

III. Brak uwag wniesionych do dnia 2.01.2020 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.11.2019 r. do 18.12.2019 r..

IV. Uwagi wniesione do dnia 20.08.2020 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Siechnic w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	27.07.2020	Osoba fizyczna	Na odcinku ul. J. Długosza od ul. Strzelińskiej do nr 28 (do starego boiska) znajdują się jeszcze dwie ulice boczne, które są też drogami publicznymi, a które pominięto w nazewnictwie na rysunku planu. Ta uwaga jest b. ważna i proszę o uzupełnienie w części graficznej planu.	134/14, 134/15	12.MN		X	Działki drogowe nr 134/14 i 134/15 nie stanowią dróg publicznych, gdyż nie zostały zaliczone w formie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach do kategorii dróg publicznych . W przyszłości drogi te będą mogły zostać w części odsprzedane w celu poprawienia zagospodarowania terenów mieszkaniowych nieruchomości przyległych.

2.	03.08.2020	Osoba fizyczna	1. Na odcinku ul. J. Długosza od ul. Strzelińskiej do nr 28 (do starego boiska) znajdują się jeszcze dwie ulice boczne, które są też drogami publicznymi, a które pominięto w nazewnictwie na rysunku planu. Ta uwaga jest b. ważna i proszę o uzupełnienie w części graficznej planu. 2. Zabytkowy budynek istniejącego przedszkola przy zbiegu ulic Strzelińskiej i Kolejowej oznaczony w planie 2.UO należy po zlikwidowaniu przedszkola przeznaczyć nie do sprzedaży ale na cele publiczne. 3. Tereny przy ul. Długosza vis a vis cmentarza przeznaczone pod usługi kolidują z istniejącą na nich zabudową mieszkaniową – usunięcie kolizji terenów usługowych planowanych w okolicach cmentarza z istniejącą na nich zabudową mieszkaniową.	134/14, 134/15, Obszar planu	12.MN, Obszar planu	**X** w części	**X** w części	1. Działki drogowe nr 134/14 i 134/15 nie stanowią dróg publicznych gdyż nie zostały zaliczone w formie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach do kategorii dróg publicznych . W przyszłości drogi te będą mogły zostać w części odsprzedane w celu poprawienia zagospodarowania terenów mieszkaniowych nieruchomości przyległych. 2. Na przedmiotowym terenie w projekcie planu dopuszczona jest realizacja usług publicznych. 3. Kolizji funkcji nie stwierdza się. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest zachowana w ustaleniach projektu planu. Realizacja nowych obiektów mieszkalnych nie jest natomiast możliwa, ze względu na obowiązujące przepisy sanitarne oraz konieczność zachowania zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. 4. Ustalenia zostały przeniesione z aktualnie obowiązującego miejscowego planu

			4. Minimalne powierzchnie działek nie należy rygorystycznie ustalać na 1000m2 lecz na około 1000m2 lub z uwagą że w uzasadnionych przypadkach może być mniejsza (żeby uniknąć takich absurdalnych sytuacji, że działka o pow. Np. 950m2 nie będzie się nadawać pod zabudowę MN).					zagospodarowania przestrzennego. Zasadne jest zachowanie tego parametru w celu utrzymania ładu przestrzennego. Zasady podziału działek dotyczą tylko tych nowo wydzielanych pod zabudowę i nie ograniczają możliwości zabudowy na istniejących działkach o mniejszej powierzchni.
3.	18.08.2020	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej na terenie działki 159/2, która przebiega przez nieruchomość.	159/2	3.KDW	**X**		Uwaga uwzględniona
4.	18.08.2020	Osoba fizyczna	Kategorycznie nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia dla obrębu 3.U. Na mocy obowiązującego mpzp dla obrębu 3.U ma obecnie zastosowanie poniższe przeznaczenie terenu: **- 14.MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dotychczasowy sposób użytkowania. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji , dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 37 KD-10-12, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 38 KD – 5m. Teren znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5, ust. 2. Nie zgadzam się na ustalenia par. 22 w całości. Zmiana przeznaczenia podstawowego „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową – bez wskazania dopuszczonych na tym terenie usług – jest niedopuszczalna i niezgodna ze sztuką planistyczną.	tereny 1.U, 2.U, 3.U	tereny 1.U, 2.U, 3.U	**X** w części	**X** w części	Przeznaczenie zgodne jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowe tereny znajdują się w strefie sanitarnej od cmentarza, dopuszczenie realizacji nowych obiektów mieszkalnych jest niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zgodnie z zapisami studium zabudowa mieszkaniowa jest zabudową towarzyszącą zabudowie usługowej. Nie ma możliwości wprowadzenia przeznaczenia podstawowego, jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

			Pozostawienie, obecnie dominującej funkcji faktycznego zagospodarowania terenu „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" jako funkcji uzupełniającej jest niedopuszczalne. Nie zgadzamy się na proponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i wnoszę o dostosowanie ich do obecnie obowiązujących. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. Wnosimy o pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jako MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– bez usług. Nie zgadzamy się również na zmianę przeznaczenia dla terenów sąsiednich o symbolach 1.U i 2.U dla których zmienia się dotychczasowy, faktyczny sposób użytkowania z mieszkaniowego na usługowy. Tym samym wnosimy o pozostawienie terenów o symbolach 1.U, 2.U,3.U przy ul. Długosza jako terenów MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga dodatkowa. Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
5.	18.08.2020	Osoba fizyczna	Kategorycznie nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia dla obrębu 3.U. Na mocy obowiązującego mpzp dla obrębu 3.U ma obecnie zastosowanie poniższe przeznaczenie terenu:	tereny 1.U, 2.U, 3.U	tereny 1.U, 2.U, 3.U	**X** w części	**X** w części	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

			- 14.MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Dotychczasowy sposób użytkowania. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji , dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 37 KD-10-12, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 38 KD – 5m. Teren znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5, ust. 2. Nie zgadzam się na ustalenia par. 22 w całości. Zmiana przeznaczenia podstawowego „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową – bez wskazania dopuszczonych na tym terenie usług – jest niedopuszczalna i niezgodna ze sztuką planistyczną. Pozostawienie, obecnie dominującej funkcji faktycznego zagospodarowania terenu „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" jako funkcji uzupełniającej jest niedopuszczalne. Nie zgadzamy się na proponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i wnoszę o dostosowanie ich do obecnie obowiązujących. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. Wnosimy o pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jako MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– bez usług. Nie zgadzamy się również na zmianę przeznaczenia dla terenów sąsiednich o symbolach 1.U i 2.U dla których zmienia się dotychczasowy, faktyczny sposób użytkowania z mieszkaniowego na usługowy.					

			Tym samym wnosimy o pozostawienie terenów o symbolach 1.U, 2.U,3.U przy ul. Długosza jako terenów MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga dodatkowa. Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
6.	18.08.2020	Osoba fizyczna	Kategorycznie nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia dla obrębu 3.U. Na mocy obowiązującego mpzp dla obrębu 3.U ma obecnie zastosowanie poniższe przeznaczenie terenu: **- 14.MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dotychczasowy sposób użytkowania. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji , dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 37 KD-10-12, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 38 KD – 5m. Teren znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5, ust. 2. Nie zgadzam się na ustalenia par. 22 w całości. Zmiana przeznaczenia podstawowego „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową – bez wskazania dopuszczonych na tym terenie usług – jest niedopuszczalna i niezgodna ze sztuką planistyczną. Pozostawienie, obecnie dominującej funkcji faktycznego zagospodarowania terenu „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" jako funkcji uzupełniającej jest niedopuszczalne.	tereny 1.U, 2.U, 3.U	tereny 1.U, 2.U, 3.U	**X** w części	**X** w części	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

			Nie zgadzamy się na proponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i wnoszę o dostosowanie ich do obecnie obowiązujących. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. Wnosimy o pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jako MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– bez usług. Nie zgadzamy się również na zmianę przeznaczenia dla terenów sąsiednich o symbolach 1.U i 2.U dla których zmienia się dotychczasowy, faktyczny sposób użytkowania z mieszkaniowego na usługowy. Tym samym wnosimy o pozostawienie terenów o symbolach 1.U, 2.U,3.U przy ul. Długosza jako terenów MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga dodatkowa. Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
7.	18.08.2020	Osoba fizyczna	Kategorycznie nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia dla obrębu 3.U. Na mocy obowiązującego mpzp dla obrębu 3.U ma obecnie zastosowanie poniższe przeznaczenie terenu: **- 14.MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dotychczasowy sposób użytkowania. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji , dachy strome kryte dachówką lub	tereny 1.U, 2.U, 3.U	tereny 1.U, 2.U, 3.U	**X** w części	**X** w części	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

			materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 37 KD-10-12, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 38 KD – 5m. Teren znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5, ust. 2. Nie zgadzam się na ustalenia par. 22 w całości. Zmiana przeznaczenia podstawowego „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową – bez wskazania dopuszczonych na tym terenie usług – jest niedopuszczalna i niezgodna ze sztuką planistyczną. Pozostawienie, obecnie dominującej funkcji faktycznego zagospodarowania terenu „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" jako funkcji uzupełniającej jest niedopuszczalne. Nie zgadzamy się na proponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i wnoszę o dostosowanie ich do obecnie obowiązujących. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. Wnosimy o pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jako MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– bez usług. Nie zgadzamy się również na zmianę przeznaczenia dla terenów sąsiednich o symbolach 1.U i 2.U dla których zmienia się dotychczasowy, faktyczny sposób użytkowania z mieszkaniowego na usługowy. Tym samym wnosimy o pozostawienie terenów o symbolach 1.U, 2.U,3.U przy ul. Długosza jako terenów MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga dodatkowa.					

			Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
8.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	**X** **w części**	**X** **w części**	1. Całkowita rezygnacja z możliwości realizowania usług na terenach, gdzie znajduje się zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna generować będzie poważne braki w zakresie dostępności do usług. Zasadne jest umożliwienie realizacji usług, zwłaszcza na terenach, gdzie już istnieją.

			Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik.					

			- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej. Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową.					

			Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji „przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska					2. Uwaga uwzględniona częściowo. Brak zasadności tworzenia definicji, która wynika wprost z przepisów odrębnych oraz z ustaleń planu. Ustalenia planu na terenie MN dopuszczają realizację zabudowy tylko i wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. Minimalny udział procentowy usług w budynku mieszkalnym wynika wprost z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Proponowany zapis jest sprzeczny z powołanym wyżej Rozporządzeniem.

			określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości					

			środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich					

			pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych					

			działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są					3,4. Wnoszona zmiana nie ma uzasadnienia w położeniu przedmiotowych terenów w centralnej części obrębu Żerniki Wrocławskie oraz istniejących uwarunkowań. Uwagi wnoszone spowodują brak możliwości realizacji możliwości realizacji większości działalności gospodarczych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej. Realizacja potrzeb podstawowych mieszkańców będzie musiała odbywać się poza obszarem planu.

			nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28					

			października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8).					

			Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość					

			dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej.					5. Wnoszone zmiany są bezpodstawne, ponieważ w ustaleniach dla terenów MN i MN/U nie dopuszcza się możliwości realizacji wnoszonych tam usług. Dla terenów MN i MN/U zdefiniowano profil dopuszczonej działalności gospodarczej. Należy również zaznaczyć, że część wnoszonych uwag wykracza poza umocowany prawem zakres planu miejscowego, np. w zakresie ograniczenie parkingów do tonażu samochodów (3,5 tony), usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, itp.

			10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio					6. Zmiana nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa oraz istniejącym stanie zagospodarowania terenów. Stan obecny zagospodarowania działek nie odzwierciedla opisanego w uwadze stanu – nie została jeszcze wykształcona jednolita pierzeja zabudowy.

			z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu.					7. Uwaga uwzględniona

			13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					

								8. Uwaga nieuwzględniona. Poruszone definicje są zawarte w innych przepisach odrębnych albo wynikają wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

								9, 10.Wnoszone zmiany powodowałyby naruszenie warunków uzgodnienia planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uwaga uwzględniona dotycząca błędu pisarskiego zawartego w § 8 pkt. 3).

								11. Uwaga nieuwzględniona. Aktualnie obszar planu został podzielony na dwa etapy, w związku z tym powołany teren Szkoły Podstawowej opracowywamy jest innej procedurze. Proponowany zatem zapis dotyczący istniejącego przedszkola istotnie ograniczyłby możliwość sprzedaży i zagospodarowania tego terenu w inny sposób niż tylko i wyłącznie pod funkcję oświatową, w przypadku ewentualnego zlikwidowania placówki. 12. Wnoszone zmiany nie mają umocowania w przepisach dotyczących dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, wprowadzenie ograniczeń na terenach już zagospodarowanych może skutkować roszczeniami do gminy oraz nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego - na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację usług oświaty, które nie są zaliczone, zgodnie z przepisami prawa do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

								13. Uwaga niezrozumiała, składający uwagę nie określił zakresu ujednolicenia ustaleń. Wykonawca realizujący umowę na przedmiotowy plan nie zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej a miejscowy plan realizowany jest zgodnie z umową.

9	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się	2MN/U	2MN/U	**X część**	**X część**	1.2.Aktualnie działka 242 nie istnieje, została wydzielona na kilka mniejszych działek, należących do różnych właścicieli. Działka 242/2 będąca własnością osoby składającej uwagę w projekcie planu znajduje się na terenie MN.

			na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji:					

			- usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. Uwaga nr 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul.					

			Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w					3,4. Wnoszona zmiana nie ma uzasadnienia w położeniu przedmiotowych terenów w centralnej części obrębu Żerniki oraz istniejących uwarunkowań. Uwagi wnoszone spowodują brak możliwości realizacji większości działalności gospodarczych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej. Realizacja potrzeb podstawowych mieszkańców będzie musiała odbywać się poza obszarem planu.

			chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					

								5. Wnoszone zmiany są bezpodstawne, ponieważ w ustaleniach dla terenów MN i MN/U nie dopuszcza się możliwości realizacji tych usług. Dla terenów MN i MN/U zdefiniowano profil dopuszczonej działalności gospodarczej. Należy również zaznaczyć, że część wnoszonych uwag wykracza poza umocowany prawem zakres planu miejscowego, np. w zakresie ograniczenie parkingów do tonażu samochodów (3,5 tony), usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, itp.

								6. wprowadzenie ustaleń w zakresie miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową wynika wprost z przepisów ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 7. wnoszone zmiany nie mają umocowania w przepisach dotyczących dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, wprowadzanie ograniczeń na terenach już zagospodarowanych może skutkować roszczeniami kierowanymi do gminy oraz nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego – na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację usług oświaty, które nie są zaliczone, zgodnie z przepisami prawa do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.
10.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu planu: Nie wyrażamy zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia naszych nieruchomości – w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 20. projektu planu w całości. Wnoszę również o zmianę na części mojej dziatki symbolu 1. MN.U. Dzielenie jednej nieruchomości i przyznanie jej kilku przeznaczeń jest nieakceptowalne. §20 Nieruchomość moja znajduje się w obrębie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w tym świetlicy, administracji publicznej, handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej oraz drobnych usług rzemieślniczych,	teren 1.U	teren 1.U		**X**	Przeznaczenie zgodne jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowe tereny znajdują się w strefie sanitarnej od cmentarza, dopuszczenie realizacji nowych obiektów mieszkalnych jest niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zgodnie z zapisami studium zabudowa mieszkaniowa jest zabudową towarzyszącą zabudowie usługowej. Nie ma możliwości wprowadzenia przeznaczenia podstawowego, jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Poza strefą wyznaczoną od cmentarza wyznaczono obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

			b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: budynków usługowych- 12 m, B pozostałych obiektów- 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5 c) minimalna intensywność zabudowy - 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 % powierzchni dziatki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -50% powierzchni dziatki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej dziatki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP- uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomości nasze znajdują się: w obrębach o symbolach: - 32 MN,MR -37 MN, MR USTALENIA OBOWIAZUJACEGO PLANU 32 MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 3 - zabytkowy. Wszelkie zamiany, modernizacje i przebudowę uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Likwidacji ulegają budynki gospodarcze					

			znajdujące się w liniach rozgraniczających drogi 37 KD (ul. Długosza). Do czasu realizacji drogi użytkowanie bez zmian. Zaleca się przekształcenia polegające na eliminowaniu zabudowań gospodarczych, a w ich miejsce wprowadzanie funkcji usługowej o charakterze nie uciążliwym. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej Obowiązują ustalenia 5 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej „OW" - obowiązują ustalenia 55, ust. 3 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU 37 MR, MN Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojąca zarówno przy ul. 37 KD - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi, jaki przy drodze 32 KD - obowiązująca linia zabudowy 10 m. od linii rozgraniczającej drogę. Wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Zabrania się korzystania z wody czerpanej ze studni - teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Ustala się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z PTIS. Część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust 1, część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „,ow" obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Istniejące i faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowią wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa zagrodowa. Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne, żądamy przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub uznanie w planie faktycznego					

			zagospodarowania tego obrębu - czyli MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca					
11.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu planu: Nie wyrażamy zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia naszych nieruchomości – w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 20. projektu planu w całości. Wnoszę również o zmianę na części mojej dziatki symbolu 1. MN.U. Dzielenie jednej nieruchomości i przyznanie jej kilku przeznaczeń jest nieakceptowalne. §20 Nieruchomość moja znajduje się w obrębie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w tym świetlicy, administracji publicznej, handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej oraz drobnych usług rzemieślniczych, b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: budynków usługowych- 12 m, B pozostałych obiektów- 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5 c) minimalna intensywność zabudowy - 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 %	teren 1.U	teren 1.U		**X**	Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

			powierzchni dziatki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -50% powierzchni dziatki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej dziatki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP- uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomości nasze znajdują się: w obrębach o symbolach: - 32 MN,MR -37 MN, MR USTALENIA OBOWIAZUJACEGO PLANU 32 MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 3 - zabytkowy. Wszelkie zamiany, modernizacje i przebudowę uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Likwidacji ulegają budynki gospodarcze znajdujące się w liniach rozgraniczających drogi 37 KD (ul. Długosza). Do czasu realizacji drogi użytkowanie bez zmian. Zaleca się przekształcenia polegające na eliminowaniu zabudowań gospodarczych, a w ich miejsce wprowadzanie funkcji usługowej o charakterze nie uciążliwym. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej Obowiązują ustalenia 5 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej „OW" - obowiązują ustalenia 55, ust. 3 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU 37 MR, MN Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojąca zarówno przy ul. 37 KD - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi, jaki przy drodze 32 KD - obowiązująca linia zabudowy 10					

			m. od linii rozgraniczającej drogę. Wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Zabrania się korzystania z wody czerpanej ze studni - teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Ustala się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z PTIS. Część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust 1, część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „ow" obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Istniejące i faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowią wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa zagrodowa. Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne, żądamy przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub uznanie w planie faktycznego zagospodarowania tego obrębu - czyli MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca					
12.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu planu: Nie wyrażamy zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia naszych nieruchomości – w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 20. projektu planu w całości. Wnoszę również o zmianę na części mojej dziatki symbolu 1. MN.U. Dzielenie jednej nieruchomości i przyznanie jej kilku przeznaczeń jest nieakceptowalne. §20 Nieruchomość moja znajduje się w obrębie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w	teren 1.U	teren 1.U		**X**	Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

			tym świetlicy, administracji publicznej, handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej oraz drobnych usług rzemieślniczych, b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: budynków usługowych- 12 m, B pozostałych obiektów- 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5 c) minimalna intensywność zabudowy - 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 % powierzchni dziatki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -50% powierzchni dziatki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej dziatki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP- uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomości nasze znajdują się: w obrębach o symbolach: - 32 MN,MR -37 MN, MR USTALENIA OBOWIAZUJACEGO PLANU 32 MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynek					

			mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 3 - zabytkowy. Wszelkie zamiany, modernizacje i przebudowę uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Likwidacji ulegają budynki gospodarcze znajdujące się w liniach rozgraniczających drogi 37 KD (ul. Długosza). Do czasu realizacji drogi użytkowanie bez zmian. Zaleca się przekształcenia polegające na eliminowaniu zabudowań gospodarczych, a w ich miejsce wprowadzanie funkcji usługowej o charakterze nie uciążliwym. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej Obowiązują ustalenia 5 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej „OW" - obowiązują ustalenia 55, ust. 3 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU 37 MR, MN Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojąca zarówno przy ul. 37 KD - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi, jaki przy drodze 32 KD - obowiązująca linia zabudowy 10 m. od linii rozgraniczającej drogę. Wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Zabrania się korzystania z wody czerpanej ze studni - teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Ustala się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z PTIS. Część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust 1, część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „ow" obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Istniejące i faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowią wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa zagrodowa.					

			Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne, żądamy przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub uznanie w planie faktycznego zagospodarowania tego obrębu - czyli MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca					
13.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu planu: Nie wyrażamy zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia naszych nieruchomości – w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 20. projektu planu w całości. Wnoszę również o zmianę na części mojej dziatki symbolu 1. MN.U. Dzielenie jednej nieruchomości i przyznanie jej kilku przeznaczeń jest nieakceptowalne. §20 Nieruchomość moja znajduje się w obrębie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w tym świetlicy, administracji publicznej, handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej oraz drobnych usług rzemieślniczych, b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:	teren 1.U	teren 1.U		**X**	Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

			a) maksymalna wysokość: budynków usługowych- 12 m, B pozostałych obiektów- 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5 c) minimalna intensywność zabudowy - 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 % powierzchni dziatki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -50% powierzchni dziatki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej dziatki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP- uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomości nasze znajdują się: w obrębach o symbolach: - 32 MN,MR -37 MN, MR USTALENIA OBOWIAZUJACEGO PLANU 32 MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 3 - zabytkowy. Wszelkie zamiany, modernizacje i przebudowę uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Likwidacji ulegają budynki gospodarcze znajdujące się w liniach rozgraniczających drogi 37 KD (ul. Długosza). Do czasu realizacji drogi użytkowanie bez zmian. Zaleca się przekształcenia polegające na eliminowaniu zabudowań gospodarczych, a w ich miejsce wprowadzanie funkcji usługowej o charakterze nie uciążliwym. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej Obowiązują ustalenia 5 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej „OW" - obowiązują ustalenia 55, ust. 3 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU 37 MR, MN Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.					

			Dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojąca zarówno przy ul. 37 KD - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi, jaki przy drodze 32 KD - obowiązująca linia zabudowy 10 m. od linii rozgraniczającej drogę. Wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Zabrania się korzystania z wody czerpanej ze studni - teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Ustala się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z PTIS. Część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust 1, część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „,ow" obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Istniejące i faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowią wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa zagrodowa. Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne, żądamy przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub uznanie w planie faktycznego zagospodarowania tego obrębu - czyli MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca					
14.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu planu: Nie wyrażamy zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia naszych nieruchomości – w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 20. projektu planu w całości. Wnoszę również o zmianę na części mojej dziatki symbolu 1. MN.U. Dzielenie jednej nieruchomości i przyznanie jej kilku przeznaczeń jest nieakceptowalne. §20 Nieruchomość moja znajduje się w obrębie	teren 1.U	1.MN/U		**X**	Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

			oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w tym świetlicy, administracji publicznej, handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej oraz drobnych usług rzemieślniczych, b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: budynków usługowych- 12 m, B pozostałych obiektów- 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5 c) minimalna intensywność zabudowy - 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 % powierzchni dziatki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -50% powierzchni dziatki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej dziatki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP- uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomości nasze znajdują się: w obrębach o symbolach:					

			- 32 MN,MR -37 MN, MR USTALENIA OBOWIAZUJACEGO PLANU 32 MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 3 - zabytkowy. Wszelkie zamiany, modernizacje i przebudowę uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Likwidacji ulegają budynki gospodarcze znajdujące się w liniach rozgraniczających drogi 37 KD (ul. Długosza). Do czasu realizacji drogi użytkowanie bez zmian. Zaleca się przekształcenia polegające na eliminowaniu zabudowań gospodarczych, a w ich miejsce wprowadzanie funkcji usługowej o charakterze nie uciążliwym. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej Obowiązują ustalenia 5 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej „OW" - obowiązują ustalenia 55, ust. 3 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU 37 MR, MN Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojąca zarówno przy ul. 37 KD - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi, jaki przy drodze 32 KD - obowiązująca linia zabudowy 10 m. od linii rozgraniczającej drogę. Wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Zabrania się korzystania z wody czerpanej ze studni - teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Ustala się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z PTIS. Część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust 1, część					

			terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „ow" obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Istniejące i faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowią wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa zagrodowa. Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne, żądamy przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub uznanie w planie faktycznego zagospodarowania tego obrębu - czyli MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca					
15.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2	, 4.MN/U, tereny MN w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	**X w części**	**X w części**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

			- Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU)					

			dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny					

			mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące,					

			dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem					

			wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik” – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora.					

			Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z					

			obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2					

			wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy					

			planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8).					

			Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość					

			dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej.					

			10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio					

			z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu.					

			13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
16.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmianę obowiązującego przeznaczenia mojej nieruchomości - w całości. Jednocześnie wnioskuję o wycofanie paragrafu 21. projektu planu w całości. § 21.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, oświaty, nauki, edukacji, kultury, w tym świetlicy, administracji publicznej, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, gastronomii. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b) garaże i budynki gospodarcze. 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:	142/4, 142/5 2.U	2.U	**X część**	**X część**	Przeznaczenie zgodne jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowe tereny znajdują się w strefie sanitarnej od cmentarza, dopuszczenie realizacji nowych obiektów mieszkalnych jest niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 3 i 5 ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze w związku z budową oraz dla przeprowadzenia prac polegających na przebudowie cmentarza, należy sporządzić plan miejscowy, który ustali ograniczenia

			a) maksymalna wysokość: - budynków usługowych - 12 m, - pozostałych obiektów-6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy-0,5, c) minimalna intensywność zabudowy-0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej, f)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m2. UZASADNIENIE Na mocy obowiązującego MPZP - uchwała Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna, Żerniki Wrocławskie, teren „B" nieruchomość moja znajduje się: w obrębie o symbolu 9MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Faktyczne, istniejące zagospodarowanie nieruchomości stanowi wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Proponowana zmiana przeznaczenia podstawowego, w tym wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są nieakceptowalne i żądam przywrócenia stanu faktycznego, obowiązującego aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego czyli MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.					dotyczące przeznaczenia danych terenów sąsiednich, spowodowane lokalizacją cmentarza, w tym także strefę ochronną. Przepisy te są niezwykle istotne z punktu widzenia inwestorów – wprowadzenie strefy sanitarnej cmentarza oznacza całkowity zakaz zabudowy. A zatem brak takiej informacji w planie stanowi rażące naruszenie procedury planistycznej. Dlatego też funkcja usługowa została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zgodnie z zapisami studium zabudowa mieszkaniowa jest zabudową towarzyszącą zabudowie usługowej. Nie ma możliwości wprowadzenia przeznaczenia podstawowego, jako zabudowę mieszkalną jednorodzinną.
17.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Wnoszę o: Pozostawienie obecnie obowiązującego przeznaczenia dla działek o numerach 254/3 i 254/2 w Żernikach Wrocławskich jednorodzinnej wolnostojącej (symbol MN). Zabudowa zagrodowa nie istnieje. Jako właścicielka całej nieruchomości (działka numer 254/3 budynek mieszkalny (dom), powierzchnia działki 437m2 i działka numer 254/2 budynek gospodarczy z małym ogrodem, powierzchnia 487m2) <u>nigdy nie wnioskowałam o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</u> na mieszkaniowo-usługową o proponowanym symbolu	254/3 i 254/2	Teren 3.MN/U	**X w części**	**X** **W części**	1, 2 Uwaga uwzględniona pod względem zmiany przeznaczenia terenów z MNU na MN. Wnoszona zmiana co do ograniczenia katalogu usług nie ma uzasadnienia w położeniu przedmiotowych terenów w centralnej części obrębu Żerniki oraz istniejących uwarunkowań. Uwagi wnoszone spowodują brak możliwości realizacji większości działalności gospodarczych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej. Realizacja potrzeb podstawowych mieszkańców będzie musiała odbywać się poza obszarem planu.

			(3.MN/U). Wolą moją jest również, aby nieruchomość w całości pozostała, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (symbol MN)-zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Dzielenie dwóch małych, w pełni zurbanizowanych i przyległych do siebie działek na jednej posesji, należących do jednego właściciela oraz ustalenie im dwóch innych przeznaczeń jest niezgodne z wolą właściciela oraz sprzeczne z ładem przestrzennym i sztuką planistyczną. Nie prowadzę i nie zamierzam prowadzić żadnej działalności usługowej w oraz na terenie mojej nieruchomości. **1**. Korzystając z przysługującego im prawa wynikającego z Ustawy o planowaniu przestrzennym, art. 18.1 „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu…”. **2. Wnoszę o**: Pozostawienie działki sąsiadującej z moją nieruchomością o numerze 254/9 (ul. Brzozowa 1) w dotychczasowym przeznaczeniu tj. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MN. Działka ta na mocy obowiązującego w chwili obecnej MPZP znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 81MN. Z uwagi na to, że na działce numer 254/9 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, a właściciele nie wnioskowali o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługową (proponowany symbolem 4.MNU) pozostawienie stanu					

			faktycznego zagospodarowania i przeznaczenia terenu jest w pełni zasadne. Wnoszę o rozszerzenie obrębu o symbolu 13MN o tereny o symbolach 3.MN/U i 4.MN/U. Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 13.MN (przeznaczenie uzupełniające) wnioskuję o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii - handlu detalicznego - usług oświaty - usług edukacji - niezdefiniowanego pojęcia „drobnych usług rzemieślniczych” **3.Należy dodać następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym:** - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku mieszkalnego, zlokalizowane w parterze budynku. Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich,					

			szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. 5. Ponadto wnoszę o bezwzględne dopisanie do słowniczka pojęć zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 2,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej w przeznaczeniu podstawowym na cele usługowe (symbol U), został z niezrozumiałych względów – pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzam. W poprzednim piśmie z dnia 24.02.2020 (w załączeniu) wnosiłam o pisemne uzasadnienie zasadności oraz potrzeby zmian wprowadzonych dla mojej nieruchomości, w tym usług z zakresu: opieki społecznej, gastronomi, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) czytaj hotele, motele, hostele oraz drobnych usług rzemieślniczych i ogrodniczych – których zakres i rodzaj nie został doprecyzowany. Ponadto wprowadza się dla mojej nieruchomości cały wachlarz innych usług – o które nigdy nie wnioskowałam, a na **które się nie zgadzam.**					3. Należy również zaznaczyć, że część wnoszonych uwag wykracza poza umocowany prawem zakres planu miejscowego, np. w zakresie parkingów dla pojazdów powyżej 2,5 tony. Minimalny udział procentowy usług w budynku mieszkalnym wynika wprost z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Proponowany zapis jest sprzeczny z powołanym wyżej Rozporządzeniem. Rodzaje usług dopuszczone na terenach MN i MNU zostały szczegółowo wymienione oznacza to, że katalog usług jest zamknięty wobec tego

								wszystkie rodzaje usług nie mieszczące się w tym katalogu nie będą mogły być realizowane na tych terenach. Ponadto niektóre wskazane rodzaje usług są objęte zakazem wynikającym z § 9 w projekcie planu.

18.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice					

			wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody.					

			Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego” wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30%					

			powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. „Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych					

			w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U					

			- noclegi przy karczmie „Paśnik” – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.</u> Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie					

			mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są					

			ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej –					

			uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi.					

			4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e” o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy					

			B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do					

			istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu.					

			12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są					

			dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
19.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4	2 MN/U,3MN/U,4MN/U	2 MN/U,3MN/U,4MN/U			Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

			MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik.				

			- zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i					

			uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się					

			głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35)					

			Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					
20.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U tereny MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	**X w części**	**X w części**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

			4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli					

			jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP.					

			Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego” wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali					

			usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające”:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji:					

			Ustęp 1. „Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na					

			terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i</u>					

			recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. 7. -OGRODZENIA					

			W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m					

			4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji:					

			3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi					

			zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u>					

			a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające					

			powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się					

			przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					

21.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.					

			Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.					

			2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w					

			proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2.					

			4. RODZAJ USŁUG Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i					

			magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze					

			obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy					

			przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają					

			przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania					

			działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w					

			strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych					

			wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych					

			nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne.					

			UWAGA DODATKOWA Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
22.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU)					

			dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny					

			mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji „przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące,					

			dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem					

			wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora.					

			Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z					

			obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2					

			wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy					

			planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8).					

			Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość					

			dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej.					

			10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio					

			z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu.					

			13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
23.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy					

			konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w					

			miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego” wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2.					

			„Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. „Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi					

			o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik” – oddzielny budynek o funkcji noclegowej,					

			- oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.</u> Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u>					

			W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia					

			zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru.					

			Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki					

			lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. 9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan					

			nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej).					

			Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis: „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. 10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN					

			Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan” zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy					

			mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
24.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian					

			w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem					

			samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego” wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o					

			których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1.					

			„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe:					

			- przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.</u> Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a					

			został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg					

			stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak					

			zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni					

			zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e” o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych.					

			Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu).					

			Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie					

			stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia.					

			Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
25.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1	2MN/U	2MN/U			Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

			Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik.					

			- zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych". Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i					

			rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. <u>Uwaga nr 4.</u> Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i					

			recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					

26.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik.	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

			- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych". Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku					

			nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. <u>Uwaga nr 4.</u> Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz					

			transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do					

			wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
27.	9.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2.	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu			Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

			Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców					

			naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług					

			z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty					

			parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35) Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					

28.	9.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik.	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu			Rozstrzygnięcie tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

			- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych". Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku					

			nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. <u>Uwaga nr 4.</u> Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz					

			transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do					

			wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
29.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			- 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i <u>zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej,</u> Oraz Pkt. B 3 myślnik.					

			- zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i					

			gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u>					

			Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do					

			maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u>					

			Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez					

			nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej:					

			Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625).					

			Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 Przeznaczeniu uzupełniającym- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. 9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w					

			zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP:					

			„Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u>					

			W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki					

			oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100%					

			zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
30.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo -	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z					

			udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30%					

			powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności					

			warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35) Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości.					

			Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					
31.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych”.					

			Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. <u>Uwaga nr 4.</u> Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w					

			przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący					

			bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
32.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji:					

			- usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. Uwaga nr 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul.					

			Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej" (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w					

			chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
33.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			- sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u>					

			Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej					

			istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów,					

			takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich,					

			zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których					

			funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant					

			opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan.					

			Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G					

			8- DEFINICJE Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 Przeznaczeniu uzupełniającym- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki.					

			9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w					

			budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u>					

			„Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan” zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został					

			przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z					

			ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
34.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną <u>bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody.</u> Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o					

			odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP. Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych". Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. Uwaga nr 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług					

			ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: -przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej” (par.12 pkt 6b)					

			Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan" zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
35.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U.	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa					

			mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu.					

			Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w					

			przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35) Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku.					

			Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					
36.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. Uwaga nr 1 Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2MN/U). Nieruchomość jest w chwili obecnej zabudowana i zagospodarowana – znajduje się na niej zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z ogrodem. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol MN -zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13.MN o moją nieruchomość w całości. Nie wnioskowaliśmy i nie wnioskujemy o zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowo-usługowy. Proponowane w projekcie zmiany są	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Podkład geodezyjny użyty w rysunku projektu planu nie uwzględnia faktycznego – istniejącego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez usług) – nie zgadzamy się na proponowane zmiany i wnioskujemy o rozszerzenie o nie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN. Obręb jest w 90% zurbanizowany czego nie przedstawia nieaktualny rysunek planu. Uwaga nr 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej: pkt.b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP.					

			Uwaga nr 3. Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, oraz „drobnych usług rzemieślniczych". Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane: w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi, nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjne – biurowe, usługi projektowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, ochrony zdrowia, urody, finansów i obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonaniem wolnych zawodów. Uwaga nr 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe:					

			-przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) - noclegi przy karczmie „Paśnik” - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. <u>Uwaga nr 5.</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w par. 22 str. 12 dokumentu o następującej treści: w obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw , usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. Uwaga nr 6.Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie „karty parkingowej” (par.12 pkt 6b) Uwaga nr 7. W 2019 roku budynek firmy „Wedan” zajmującej się szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) – w całości. Należy					

			zaznaczyć, że budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Obecny budynek przedszkola graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą a budynki i ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji. Powstanie przedszkola wpłynęło ma jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżyło wartość naszych nieruchomości ze względu na ponadnormatywmy hałas. Wnioskujemy o uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem. Należy podjąć dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do wprowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny.					
37.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie					

			istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji:					

			- usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane.					

			Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35) Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność					

			przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					
38.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka	Tereny MN/U, w tym teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym teren 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła				

			wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy ZGODY Należy podkreślić, że przy ulicy Wrocławskiej (vis a vis obszaru objętego zmianą mpzp) powstaje inwestycja deweloperska na 1000 mieszkańców Przy parku" W odpowiedzi na pytanie o przewidzenie przez dewelopera powierzchni usługowych na własnym terenie dewelopera uzyskano odpowiedź twierdząca. Nie widzimy zatem konieczności zamiany istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi, Życie zawodowe większości mieszkańców naszej miejscowości związane jest z Wrocławiem, gdzie na bieżąco korzystamy z większości usług wybierając życie na wsi wybraliśmy spokój i komfort przestrzeni i nie zgadzamy się na zmianę tego stanu. Płacimy tu podatki, często nasze firmy mają swoje siedziby na terenie gminy lub pod naszym prywatnym adresem. Nie generują one kosztów dla gminy, a podatki z nich przynoszą jej zyski. Prosimy poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP zakres i rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych."					

			Należy dodać, tym samym zmieniając proponowany- następujące zapisy w przeznaczeniu uzupełniającym: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku .Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m2. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej					

			treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. UWAGA NUMER 6. Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie, Karty parkingowej" (paragraf 12 , pkt. 6b) UWAGA NUMER 7. Na przełomie lat 2019- 2020 budynek firmy, Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne)- w całości budynku. Należy zaznaczyć, ze budynek ten znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35) Budynek przedszkola z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic dziatki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na					

			jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona 70stała - ze względu na ponadnormatywny hałas - wartość naszych nieruchomości. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy urządzeń ochrony przed hałasem, W tym wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. W razie nie uwzględnienia wniesionych niniejszym pismem uwag, podejmiemy kroki w kierunku zaskarżenia treści uchwały.					
39.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO obszar planu	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 - - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 - - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w				

			obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)-na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe wyłącznie jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100 m2. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN/U wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając zapis dotyczący usług. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku					

			nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i				

			kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać					

			wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w					

			strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy 4) Wskaźnik intensywności zabudowy-					

			9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. 10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych					

			wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu.					
40.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na zmiany proponowane w procedowanym projekcie MPZP, w szczególności: UWAGA NUMER 1. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo - usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4 MN/U).Wnoszę o ustalenie przeznaczenia jednostki- jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - symbol MN. - zgodnie z istniejącym stanem faktycznym. Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13. MN o teren o symbolu 2.MN/U, 3MN/U i 4 MN/U. Obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest w 90% zurbanizowany- zabudowa mieszkaniowa (bez usług). Wyjątek stanowią dwie nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) dziadka 241/1 Oraz sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2. Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2.MN/u, 3 MN/U i 4 MN/U nie składali oni wniosku wprowadzenie terenu mieszkaniowo - usługowego na ich	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO obszar planu	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

			nieruchomościach. Należy uprawomocnić stan faktyczne istniejący rozszerzając teren o symbolu 13.MN o teren 2. MN.U, 3.MNU i4 MN/U- o co wnioskujemy. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie - na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym panie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. UWAGA NUMER 2. Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2. MNU) dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej Pkt. b 1 - - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz Pkt. b 3 - - zabudowy usługowej wolnostojącej bliźniaczej realizowaną bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia na terenie już w 90% zurbanizowanym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa w centrum miejscowości) terenów typowo usługowych - na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej)- doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zamiany ustaleń obowiązującego MPZP Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki. spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (					

			ciężarowych)-na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to, że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe wyłącznie jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową: - usługi wbudowane w formie lokali usługowych w bryłę budynku. Nieuciążliwe usługi nie mogą przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100 m2. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. UWAGA NUMER 3, Nie wyrażam zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, tym samym wnoszę o zmanię zapisu. Dla terenów o Symbolu MN/U wnioskuje o wykreślenie z definicji: - usług gastronomii, handlu detalicznego, oraz - niezdefiniowanego pojęcia,, drobnych usług rzemieślniczych." Należy dodać, tym samym zmieniając zapis dotyczący usług. - nieuciążliwe usługi podstawowe- należy przez to rozumieć usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi finansów i obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w				

			zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów. UWAGA NUMER 4. Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie usług z zakresu: - Opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele...) oraz usług ogrodniczych. W Żernikach Wrocławskich istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe : - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek), - noclegi przy karczmie,, Paśnik" oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych. W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi(głównie mężczyźni), których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej/ ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych powinno być eliminowane. Uwaga numer 5. Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MNi MNU wyklucza się lokalizacje: usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacja i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości					

			przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MNI MN/U)- z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach;					

			wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy					

			trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u>					

			W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych					

			wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu.					
41.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			- sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u>					

			Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej					

			istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów,					

			takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich,					

			zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których					

			funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant					

			opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan.					

			Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G					

			8- DEFINICJE Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 Przeznaczeniu uzupełniającym- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki.					

			9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w					

			budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u>					

			„Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan” zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został					

			przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z					

			ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
42.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła					

			liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych)					

			na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego” wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako					

			przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. „Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi					

			wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe:					

			- przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.</u> Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a					

			został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. <u>6. – LINIA ZABUDOWY</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg					

			stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak					

			zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni					

			zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e” o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych.					

			Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu).					

			Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u> W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie					

			stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia.					

			Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					

43.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym					

			zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1:					

			1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji „przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji:					

			- handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające” – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG					

			Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów					

			samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele					

			zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki).					

			2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach					

			zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.					

			Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia.					

			W szczególności: Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis: „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. 10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji.					

			11.- USŁUGI UO W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. 12.-WEDAN Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii:					

			- zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA**					

			Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
44.	19.08.2020	Osoba fizyczna	1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach:	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			- 2MN/U - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i <u>zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej,</u> Oraz					

			Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów					

			prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji ,,przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag.					

			3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. „Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1.					

			Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u>					

			Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez					

			nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej:					

			Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625).					

			Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w					

			zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP:					

			„Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u>					

			W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki					

			oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu.					
45.	19.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar planu	tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 2.UO, obszar		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 8

			wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN,					

			81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. 2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła					

			wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. <u>Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN:</u> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.					

			Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji „przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. 3. – RODZAJE USŁUG Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług					

			ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające” – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>:					

			- opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u> Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: <u>W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5</u>					

			tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej.					

			7. -OGRODZENIA W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu					

			3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do					

			górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich					

			rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych." W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności:					

			Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis: „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. 10. – STREFA OW W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. 11.- USŁUGI UO					

			W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili					

			obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących					

			zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
46.	19.08.2020	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę do tytułowego MPZP w zakresie pozbawienia drogi ul. Słonecznej w Żernikach Wrocławskich statusu drogi publicznej i uznanie jej za drogę wewnętrzną.	Dz. dr 168 2KDW	2KDW	**X**		Ulica Słoneczna (dz. nr 168) jest drogą ogólnodostępną będąca we własności Gminy Siechnice. Przedmiotowa droga nie została zaliczona do kategorii dróg gminnych uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach i zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznej nie stanowi drogi publicznej.
47.	20.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, teren 2.UO, obszar planu	**X 1, 2**	**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9

			Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie) - 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. – ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU)					

			dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej, Oraz Pkt. B 3 myślnik. - zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny					

			mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji „przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. „Przeznaczenie uzupełniające": nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące,					

			dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u> Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych”. Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające” – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych,					

			krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości.					

			Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. 5.- RODZAJ USŁUG Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia					

			zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -Ogrodzenia</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi,					

			które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej: Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy					

			planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625). Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej					

			konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu.					

			Cytat z obowiązującego MPZP: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u>					

			W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UI, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki					

			życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. WEDAN- USTALENNIA OBOWIĄZUJĄCEGO mpzp. Symbol. Przeznaczenie terenu. 82 P- teren produkcji. Teren przeznacza się na produkcję. Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej nr 35 - zabytkowy wszelkie działania polegające na przebudowie, modernizacji i rozbudowie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na funkcje usługowe w zakresie administracji i usług. Na terenie					

			własnym inwestora należy urządzić parking dla samochodów osobowych. Ewentualna rozbudowa zakładu nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 19 KD. Dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych na terenie własnym inwestora. Teren znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej OW - obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Jak czytamy w części tekstowej planu: „Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 35- zabytkowy wszelkie działania polegające na przebudowie, modernizacji i rozbudowie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na funkcje usługowe w zakresie administracji i usług. 1. Należy zaznaczyć, że zabytkowy budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 35- od lat nie istnieje. 2. Dopuszcza się przekształcenie wyłącznie budynku mieszkalnego na funkcję usługową w zakresie administracji i usług. Jeśli budynek mieszkaniowy nie istnieje, to nie było możliwości przekształcenia go na funkcję usługową. Pod adresem Żerniki Wrocławskie 35 znajduje się współczesny budynek produkcyjny który nie jest i nigdy nie był zabytkiem. Do 2019 roku siedzibę miał tam zakład „Wedan" zajdujący się szyciem odzieży dżinsowej. W roku 2019 budynek został wydzierżawiony, a dzierżawca zmienił sposób użytkowania całej nieruchomości w prywatne przedszkole „Wedanek", które na przełomie roku uzyskało status przedszkola publicznego. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza na terenie o symbolu 82-P usług oświaty. Usługi zostały dopuszczone w nieistniejącym budynku zabytkowym. Na jakiej podstawie budynek produkcyjny zlokalizowany bezpośrednio w zabudowie mieszkaniowej					

			jednorodzinnej wolno stojącej otrzymał pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania – usługi oświaty? W ramach dostępu do informacji publicznej wnoszę o udostępnienie kopii pisma potwierdzającego zgodność inwestycji z ustaleniami mpzp – jakie urząd w Siechnicach musiał wystawić wnioskodawcy celem uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego(siedziby firmy „Wedan") §3 UCHWAŁY NR LI/340/98 RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA z dnia 09 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B" (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 15 poz. 127) mówi: 6)funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru; 7)uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami § 6 1.Ustala się obowiązek sporządzania ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska. 2.Lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jest dopuszczalna wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami P . 3.Zasięg oddziaływania obiektów uciążliwych nie może obejmować istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpływać na ograniczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w rozdziałach 3 i 4 projektowanej zabudowy.					

			§ 13 Dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej - U, P, UH, UG, A ustala się: 1.Możliwość zamiany sposobu użytkowania terenu w ramach wymienionych funkcji. U- brak w planie obszaru o symbolu „U” P- teren produkcji – występowanie: 82P- teren firmy „Wedan” UH, UG – 98 UH,UG – teren usług handlu i gastronomii. Dotychczasowy sposób użytkowania. 106 MR,MN i UH- teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu. 44 UH- teren usług handlowych. 64 MN, U, MR – teren zabudowy jednorodzinnej, usług i zabudowy zagrodowej. Dopuszczalna lokalizacja usług nieuciążliwych od strony ulicy Strzelińskiej. 97 U,P,A – teren usług produkcji i administracji (ul. Wrocławska – teren byłego GS). 2.Możliwość dokonywania podziałów wewnętrznych terenów. 3.Możliwość rozbudowy pod warunkiem niezwiększania uciążliwości. 4.Każdorazowa zmiana sposobu użytkowania i zakresu prowadzonej działalności gospodarczej wymaga opracowania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami.					

			Jak wynika z ustaleń planu nie dają takiej możliwości. Wprowadzenie usług oświaty i zmiana sposobu użytkowania budynku odbyła się z rażącym naruszeniem prawa. W chwili obecnej władze gminy forsują na siłę zmianę planu, która ma na celu zalegalizowanie bezprawnie prowadzonych usług oświaty w budynku przy ul. Wrocławskiej 35 – na co nie wyrażam zgody. Stopień uciążliwości oddziałujących na tereny, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego – wynikający z prowadzonej w budynku przy ulicy Wrocławskiej 35 działalności jest na tyle uciążliwy, że jesteśmy gotowi użyć wszystkich prawnie możliwych sposobów aby zatrzymać proceder legalizacji tej działalności przez uchwalenie tego planu. 13. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN-(obecny plan symbol 73MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze 236/1 o pow. 1401 m2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów sąsiadujących tj. 13.MN i 9.MN - z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag. Uwaga jest poparta apropadą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi – ustaleń, jest bezzasadne. 14. Wnoszę o wpisanie w treść planu następującego zapisu: - zakazuje się zmiany sposobu użytkowania domów na cele inne niż jednorodzinne tzn, nie związane z osobami tworzącymi wspólne gospodarstwo domowe. Zapis ten ma na celu ochronę interesów mieszkańców sąsiednich w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na np. popularne hostele (zakwaterowanie) robotnicze. **UWAGA DODATKOWA**					

			Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
48.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Brak podstaw proceduralnych do wprowadzenia zmian, w tym wynikających z toku formalnego poprzednich wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu. Zakres możliwej do realizacji zabudowy usługowej lub lokali usługowych jest uzależniony od zachowania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.
49.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
50.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
51.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
52.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
53.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
54.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
55.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
56.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
57.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
58.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
59.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
60.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
61.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
62.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
63.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
64.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
65.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
66.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.
67.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie dotychczasowego, możliwego do zrealizowania zagospodarowania, zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp. Jako rdzenni mieszkańcy tej miejscowości prosimy o utrzymanie jej charakteru z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w wolnostojących budynkach (adaptowanych gospodarczych lub garażowych) z możliwością realizacji nieuciążliwych usług rzemiosła. Jako wieloletni mieszkańcy chcielibyśmy móc kontynuować działalność gospodarczą na swoich posesjach przez członków naszych rodzin, czym obecnie i w przyszłości moglibyśmy zasilać budżet gminy Siechnice. Prosimy również o nieograniczanie budynków garażowych do pojazdów osobowych, ponieważ parkujemy w nich pojazdy do prowadzenia działalności rolniczej i pozarolniczej. Prosimy o umożliwienie powyższego czym	Obszar planu	Obszar planu	**X część**	**X część**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 48.

			nie zostaną obniżone wartości naszych nieruchomości w związku ze zmienianym planem.					
68.	20.08.2020	Osoba fizyczna	1. Zmiana szerokości drogi o symbolu 3KDL w ciągu ulicy Brzozowej w liniach rozgraniczających na 10m. **LUB** 2. Zmiana szerokości drogi o symbolu 3KDL w ciągu ulicy Brzozowej w liniach rozgraniczających na 10 m i zmianę jej kategorii na gminną klasy D. Na wjeździe od ulicy Wrocławskiej w ulicę Brzozową (droga 3KDL) znajduje się wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa- nasz dom z zabudową zagrodową przy ul. Wrocławska 43. Pozostawienie parametrów drogi w proponowanym projekcie planu zakresie wiąże się z wyburzeniem budynku mieszkalnego z częścią budynków gospodarczych – tym samym wykupem nieruchomości w całości lub zapewnienie nieruchomości zastępczych dla 4 rodzin. 3. Z uwagi na wymienione okoliczności należy zabezpieczyć w treści projektu planu konieczność zastosowania urządzeń ochrony przed hałasem i drganiami dla nieruchomości przy ul. Wrocławskiej 43. 4. Wnoszę o zachowanie istniejącej obecnie w ciągu ulicy Brzozowej zieleni wysokiej;	35/18	Poza obszarem planu	**X** **część**	**X** **część**	Przedmiotowa nieruchomość dz. nr 35/18 znajduje się poza granicą obszaru planu. Niemniej jednak wyznaczona w planie droga 3KDL nie koliduje z istniejącymi budynkami gospodarczymi i istniejącym budynkiem mieszkalnym, oraz nie została poszerzona kosztem przedmiotowej działki. Wyznaczona droga 3KDL ma szerokość 12 m, przy czym została zmniejszona na wysokości dz. nr 35/18 do 10m.

			5. Wnoszę o pozostawienie naszego domu oraz budynków gospodarczych garażu w całości.					
69.	20.08.2020	Osoba fizyczna	<u>1. ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU Z MN NA MNU</u> Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej nieruchomości na zabudowę mieszkaniowo – usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości sąsiednich na zabudowę mieszkaniowo-usługową (proponowane symbole 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U). Z informacji uzyskanych od większości właścicieli nieruchomości z terenu o symbolu 2 MN/U, 3 MN/U i 4MN/U nie składali oni wniosku o wprowadzenie terenu mieszkaniowo – usługowego na ich nieruchomościach. Wnosimy zatem o ustalenie przeznaczenia w.w zakresu wyłącznie, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – symbol 13. MN – zgodnie z obecnie obowiązującym planem i istniejącym stanem faktycznym – obręb pomiędzy ulicami Wrocławską, Letnią, Brzozową i Kolejową jest już niemal 90% zagospodarowanych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług. Wyjątek stanowią nieruchomości: - ul. Wrocławska 19 (w całości kamienicy hotel robotniczy i na parterze sklep instalacyjny) działka 241/1 - sąsiadujący z nim zakład samochodowy ul. Wrocławska 19A, działka numer 241/2 - Wedan – obecnie przedszkole Tereny należy wyodrębnić i nadać odpowiednio przeznaczenie o symbolu 2 MN.U Tym samym wnoszę o rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 13 MN o tereny o symbolach: - 2MN/U (w zawężonym obrębie)	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN teren 1.UO, 2UO, obszar planu	Tereny MN/U, w tym 2.MN/U,3.MN/U,4.MN/U, tereny MN, w tym 9.MN, 13.MN, tereny 1.UO, 2.UO teren 2.UO, obszar planu		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z uwagą nr 8.

			- 3MN/U - 4 MN/U Ponadto chcieliśmy nadmienić, że podkład geodezyjny użyty w rysunkach projektu planu jest nieaktualny i nie uwzględnia faktycznego – istniejącego co najmniej od kilku/kilkunastu lat zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U (w obecnie jeszcze obowiązującym planie tereny te oznaczone są jako: 85MN, 89.MN, 81.MN, 80.MN, MR i 83.MN,MR – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa). W tej części miejscowości nie jest prowadzona działalność rolnicza. Proponowane w projekcie zmiany są sprzeczne ze stanem faktycznym oraz interesami nas jako właścicieli jako sąsiedztwa. Wprowadzenie proponowanych zmian w życie, spowoduje spadek naszego komfortu życia, spadek wartości naszych nieruchomości oraz wywoła liczne konflikty sąsiedzkie – na co nie wyrażamy zgody. Wybierając osiedlenie się w Gminie Siechnice wybraliśmy nieruchomości zlokalizowane na istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, wybraliśmy konkretne sąsiedztwo. Nie wyrażamy zgody na zmianę istniejącego ładu. <u>2. ZAKRES ZABUDOWY USUGOWEJ</u> Kategorycznie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie następujących zapisów dotyczących: W paragrafie 17 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 2.MNU) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej: pkt. B 1 myślnik. - Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i <u>zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej,</u> Oraz Pkt. B 3 myślnik.					

			- zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy te dają możliwość utworzenia przestrzeni typowo usługowych na terenie już w 90% zabudowanym zabudową mieszkaniową – na co absolutnie nie wyrażamy zgody. Dopuszczenie przekształcenia obecnie istniejących zabudowań mieszkaniowych w obiekty usługowe (w tym bez funkcji mieszkaniowej) doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego jednostki, wywoła wiele konfliktów interesów, sporów sąsiedzkich i pozwów o odszkodowania tytułem zmiany ustaleń obowiązującego MPZP. Wprowadzenie usług pod każdym możliwym adresem w obrębie jednostki spowoduje natężenie ruchu z udziałem samochodów osobowych i dostawczych (ciężarowych) na drogach, które nie są do tego absolutnie przygotowane – na co nie wyrażamy zgody. Kolejnym argumentem potwierdzającym niezasadność tworzenia tak rozległych terenów usługowych w miejscowości jest to że m. Żerniki Wrocławskie posiada kilka stref aktywności gospodarczej oraz kilka uchwalonych już planów miejscowych z terenami usługowymi. W związku z tym szczególnie niezasadne wydaje się być przeplatanie już dość intensywniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługami. Należy, naszym zdaniem zmienić zapis dotyczący usług ograniczając je do funkcji uzupełniającej tereny mieszkaniowe jako usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o zmianę treści definicji i doszczegółowienie ustaleń dla obrębów 13.MN i 9.MN: 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z przeznaczeniem dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i					

			gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi. 2. Na terenach o których mowa w ust. 1: 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej. <u>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN i 9.MN w definicji</u> <u>„przeznaczenia uzupełniającego" wpisać: Przeznaczenie uzupełniające</u> – usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. <u>„Przeznaczenie uzupełniające":</u> nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prosimy o poszanowanie naszego prawa do decydowania o warunkach w jakich chcielibyśmy mieszkać i uwzględnienie naszych uwag. <u>3. – RODZAJE USŁUG</u>					

			Nie wyrażamy zgody na proponowany w projekcie zmiany MPZP rodzaj usług, w tym samym wnosimy o zmianę zapisu. Dla terenów o symbolu 2.MN/U (w proponowanym zwężonym obrębie) wnioskuje o wykreślenie z definicji: - handlu detalicznego, usług oświaty, nauki, usług edukacji, usług kultury, opieki społecznej, gastronomii, turystyki w tym zamieszkania zbiorowego i usług ogrodniczych , oraz doprecyzowanie katalogu „drobnych usług rzemieślniczych". Należy naszym zdaniem uzupełnić zapis dotyczący usług: Wnoszę o zmianę treści definicji: Ustęp 1. <u>„Przeznaczenie uzupełniające" – usługi wbudowane:</u> nieuciążliwe usługi wbudowane: nieuciążliwe usługi wbudowane w formie lokali usługowych, realizowanych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracowanie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich drobnych napraw rowerowych, usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. <u>Przeznaczenie uzupełniające –</u> usługi wbudowane w formie lokali usługowych w partery bryły budynku mieszkalnego (przeznaczenia podstawowego). Nieuciążliwe usługi, o których mowa w ustępie 1. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do					

			maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 100m^2. 4. RODZAJ USŁUG <u>Absolutnie nie wyrażamy zgody na wprowadzenie pomiędzy zabudowę mieszkaniową kolejnych usług z zakresu</u>: - opieki społecznej, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania: hotele, motele…) oświaty, edukacji, kultury oraz usług ogrodniczych, gastronomii, handlu detalicznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W Żernikach Wrocławskich (w tym na terenie o symbolu 2.MN.U) istnieje kilka miejsc, gdzie prowadzone są usługi noclegowe: - przy ul. Wrocławska 19 (cały budynek) – noclegi dla firm (hotel robotniczy) – miejsce na terenie o symbolu 2.MN.U - noclegi przy karczmie „Paśnik" – oddzielny budynek o funkcji noclegowej, - oraz kilka innych miejsc w domach prywatnych W obiektach tych zatrzymują się głównie robotnicy lub pracownicy sezonowi (głównie mężczyźni) których funkcjonowanie często budzi skrajne emocje mieszkańców miejscowości. Przy ul. Parkowej / ul. Malinowej w Żernikach Wrocławskich znajduje się dom opieki – dom seniora. Rozprzestrzenienie tego typu usług w przypadkowych budynkach mieszkalnych lub wprowadzenie ich pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową powinno być eliminowane. <u>5.- RODZAJ USŁUG</u>					

			Wnoszę o bezwzględne dopisanie zapisu znajdującego się w paragrafie 22 strona 12 dokumentu o następującej treści: W obrębach o symbolach MN i MNU wyklucza się lokalizację: usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym szczególności warsztatów samochodowych (z wykluczeniem już istniejących) i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, parkingów dla pojazdów powyżej 3,5 tony, usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3,5 tony, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów. Zapis ten znajduje się w części miejscowości przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe (symbol U), a został z niezrozumiałych względów pominięty w częściach, które powinny być chronione, czyli w obrębie mieszkaniowym (MN i MN/U) – z czym się nie zgadzamy. 6. – LINIA ZABUDOWY W przedstawionym projekcie planu wprowadzono zmianę obowiązujących linii zabudowy, m.in. w obrębie drogi 6KDD było dotychczas 10m, a w nowym planie powstał zapis o 6m. W związku z tym że projektant opracowujący plan posługuje się podkładem geodezyjnym sprzed kilku lat, nie ma zapewne świadomości jaka jest skala obecnego stopnia zagospodarowania terenu. Większość działek jest obecnego stopnia zabudowana w linii 10m zgodnej z obowiązującym obecnie planem i wprowadzenie możliwości zagospodarowania kilku jeszcze wolnych działek w linii 6m zgodnej z nowym planem wprowadzi chaos i zaburzy ład architektoniczny okolicy. Przedstawiona sytuacja dotyczy przeanalizowanej przez					

			nas drogi 6KDD jednak niewykluczone ma to również miejsce przy innych drogach. Uważamy, że warto aby ktoś ponownie to zweryfikował przy użyciu aktualnych podkładów i analizując linie zabudowy tworzona przez już istniejące obiekty. Nie wolno dopuścić do sytuacji gdzie przez nieuwagę zostanie zatwierdzony plan wprowadzający pojedyncze obiekty wykraczające 4m przed linię zabudowy obiektów istniejących tu od wielu lat. Szczególnie, że wiele zapisów planu kładzie duży nacisk na utrzymanie ładu przestrzennego szczególnie na terenach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej. <u>7. -OGRODZENIA</u> W przedstawionym projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych. Uważamy, że dotychczasowe zapisy w brzmieniu „Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 120cm. Publicznych ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno).” Zostały już zrealizowane w bardzo wielu miejscach. Ponownie wracamy do nieznajomości aktualnych realiów, stopnia zagospodarowania terenu (nieaktualny podkład geodezyjny) i braku wizji lokalnej przez osobę piszącą plan. Szczególnie tutaj wątpliwe są zapisy precyzujące 60% prześwit w ogrodzeniu. Plan nie określa wprost czy dotyczy to całego ogrodzenia czy tylko przęseł wypełniających poza podmurówką i słupkami nośnymi, które są dopuszczalne. Wydaje się, że mogła być ku temu intencja zawarta ale w par. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 wygląda jakby przemieszały się treści przez co zapisy są nielogiczne i niejasne. Proponujemy uporządkowanie i doprecyzowanie zapisów w zakresie jak niżej:					

			Par. 6 ust. 1 W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się: 1) Ogrodzenie posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki). 2) Dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu 3) Wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem terenów przyległych do trasy strzelińskiej i dróg klasy lokalnej). Popieramy zapis o zakazie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w strefach przyległych do przestrzeni publicznych, jednak zapis dotyczący zakazu ogrodzeń pełnych m.in. przy trasie strzelińskiej lub drogach o klasie lokalnej – uważamy za niezasadny – pozostawmy ludziom mieszkającym przy coraz bardziej ruchliwych trasach możliwość wyboru. Ponadto w planie w par. 6 ust. 2 znajduje się odniesienie do par. 10 pkt.2 lit. G – takiego punktu nie ma – można się domyślać, że chodziło o 10 pkt. 1 lit. G <u>8- DEFINICJE</u> Prosimy o uwzględnienie w zapisach planu kilka definicji, wzorem innych obowiązujących na terenie gminy planów. (m.in. odwołujemy się do planu z dn. 28 października 2013 r. poz 5484 oraz z 30 maja 2017 r. poz. 2625).					

			Prosimy o uwzględnienie w definicjach zapisów: 1) par. 4 pkt. 7 <u>Przeznaczeniu uzupełniającym-</u> należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu. 2) Wnioskujemy aby sprecyzować w planie każdorazowo gdy jest mowa o dopuszczalnych wysokościach zabudowy zakres pomiaru (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki budynku). Prosimy o dodanie definicji: 3) Powierzchnia zabudowy: należy przez to rozumieć powierzchnie rzutu poziomowego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w wypadku gdy jej obrys występuje poza obrysem kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również elementy budynku mające oparci na ziemi. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy- Należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest budynek lub budynki. <u>9.-KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</u> W projekcie planu pojawiły się zapisy określające zasady realizacji dachów (par.8). Dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się praktycznie wszystkie rodzaje dachów: w różnej konfiguracji w zależności od ilości kondygnacji. Dopuszcza się dachy spadziste o kątach nachylenia w					

			zakresie 20-50 stp. Z wykluczeniem przedziału 25-35 stp., dopuszcza się również dachy łukowe i dachy płaskie . Natomiast w ust. 1 pkt. E dla garaży i budynków gospodarczych narzuca się dachy spadziste i to tylko w zakresie 15-25 stp. Tym samym wykluczając możliwość spójnej architektonicznie koncepcji zagospodarowania działki i dopasowania budynków garażowych i gospodarczych do budynków podstawowych (mieszkalnych czy usługowych). Ustalenia obecnie obowiązującego MPZP: … wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym. Nie należy wprowadzać w nowym planie wszystkich rodzajów dachów (w tym płaskich i łukowych!!!), oraz dowolnych ich form. Ustalenia w te wprowadzone są na niemal w pełni zurbanizowanym terenie, co burzy jego dotychczasowy charakter. Przed tak drastycznymi zmianami należy zawsze dokonać inwentaryzacji terenu – czego autor planu na pewno nie zrobił. Wnosimy o zmianę zapisu w par. 8 ust. 1 pkt. „e" o uszczelnienie zakresu możliwości kształtowania dachów budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto zwracamy uwagę, że w par. 8 ust. 3 dotyczącym kształtowania zabudowy w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej znajduje się odniesienie do zasad określonych w par. 10 pkt. 2 i pkt. 5 jednak w tych miejscach nie ma wpisanych żadnych zasad tylko informacja o strefach ochrony. Pozostaje się domyślać, że chodziło o par. 10 pkt. 1 jednak w tym miejscu plan nie jest precyzyjny. Dopuszczono jednocześnie 6 metrową wysokość dla budynków garażowych, co przy założeniu parkowania pojazdów do 3,5 tony w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zbędne. W chwili obecnej ustalenia obowiązującego MPZP dopuszcza garaże w parterach budynku. Należy zmniejszyć dopuszczalną wysokość dostosowując ją do istniejących obecnie ustaleń i faktycznej zabudowy tego terenu. Cytat z obowiązującego MPZP:					

			„Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.” W paragrafie 16. Tekstu planu wyodrębnić obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN. Obszar znajdujący się w strefie o symbolu 13.MN znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (paragraf 10), dla której obowiązują inne (odrębne) niż dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1.MN do 14.MN ustalenia. W szczególności: <u>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</u> a) Maksymalna wysokość: Cytat z tekstu planu. - nowe budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne, wysokość do 9m. (licząc od poziomu gruntu do górnej, najwyższej krawędzi kalenicy dachu). Dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, garaż – należy doprecyzować zapis dostosowując do istniejących na tym terenie ustaleń i z uwagi na 90% zagospodarowanie terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), ustalić maksymalną wysokość tych obiektów (jak w treści uwag powyżej). <u>Paragraf 11. W paragrafie 11, wprowadzić zapis:</u> „Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wynosi 500m^2.- brak tego zapisu w całym par. 11 w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. <u>10. – STREFA OW</u>					

			W projekcie planu pojawił się zapis o konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi, zapis nie precyzuje czy dotyczy to każdej inwestycji, więc należałoby zakładać, że tak. Dotychczas każda inwestycja w obrębie tej strefy wymagała uzgodnienia z inspekcją zabytków archeologicznych, obecnie konieczność wykonywania badań archeologicznych wydłuży czas realizacji inwestycji i podniesie koszty takich inwestycji. <u>11.- USŁUGI UO</u> W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stołówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu. <u>12.-WEDAN</u> Na przełomie lat 2019-2020 budynek firmy „Wedan" zajmującej się (bezkonfliktowo) szyciem odzieży został przekształcony w przedszkole (obecnie publiczne) w całości budynku. Należy zaznaczyć, że budynek tez znajduje się w mieszkaniowej części Żernik Wrocławskich (ul. Wrocławska 35). Budynek przedszkola (z częścią placu zabaw włącznie) graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w odległości od zera (plac zabaw) do 3-4 metrów od granic działki po obu stronach budynku. Wszystkie okna sal dydaktycznych oraz plac zabaw wychodzą na budynki					

			oraz ogrody istniejącej od lat w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Działalność przedszkola generuje w chwili obecnej ponadnormatywny hałas, ponadnormatywny ruch samochodowy towarzyszący bezsprzecznie działalności obiektów edukacji i oświaty. Powstanie przedszkola wpłynęło na jakość oraz warunki życia okolicznych mieszkańców. Obniżona została ze względu na ponadnormatywny hałas wartość naszych nieruchomości – na co nie wyrażamy zgody. Wnioskujemy o bezwzględne uregulowanie w zapisach planu następujących kwestii: - zobowiązanie każdorazowego właściciela obiektu do budowy i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń ochrony przed hałasem, w tym (w chwili obecnej) wymianę ogrodzenia nieruchomości na dźwiękoszczelną. Wnioskujemy o wpisanie przeznaczenia terenu na którym znajduje się przedszkole, jako MN/U z uwzględnieniem proponowanej definicji. Należy podjąć szeroką dyskusję odnośnie przyszłości tego budynku w kontekście jego przeznaczenia. Proponowany wachlarz przeznaczenia oraz rodzaj i ilość możliwych do prowadzenia na terenie nieruchomości usług jest nieakceptowalny. Budynek oraz działka są dzierżawione przez osoby trzecie, a właściciele nie są związani z naszą gminą. Zmiana sposobu użytkowania budynku na przedszkole, dokonana w 2019 roku spowodowała ponadnormatywne zwiększenie uciążliwości na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpłynęła na znaczne ograniczenie zabudowy i wykorzystania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. W celu wyeliminowania takich sytuacji w przyszłości należy znacznie ograniczyć możliwości zagospodarowania tego terenu. Wedan- ustalenia obowiązującego mpzp. Symbol przeznaczenie 82 P- teren produkcji. Teren przeznacza się na produkcję. Istniejący budynek					

			mieszkalny przy ul. Wroctawskiej nr 35- zabytkowy wszelkie działania polegające na przebudowie, modernizacji i rozbudowie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na funkcje usługowe w zakresie administracji i usług. Na terenie własnym inwestora należy urządzić parking dla samochodów osobowych. Ewentualna rozbudowa zakładu nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 19 KD. Dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych na terenie własnym inwestora. Teren znajduje się w strefie „B' ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej OW obowiązują ustalenia § 5, ust. 3. Jak czytamy w części tekstowej planu:„. Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej nr 35- zabytkowy wszelkie działania polegające na przebudowie, modernizacji uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na funkcje usługowe w zakresie administracji i usług. 1. Należy zaznaczyć, że zabytkowy budynek mieszkalny przy ulicy Wrocławskiej 35- od lat nie istnieje. 2.Dopuszcza się przekształcenie wyłącznie budynku mieszkalnego na funkcję usługową w zakresie administracji i ustug. Jeśli budynek mieszkaniowy nie istnieje, to nie było możliwości przekształcenia go na funkcję usługową. Pod adresem Żerniki Wrocławskie 35 znajduje się współczesny budynek produkcyjny, który nie jest i nigdy nie był zabytkiem. Do roku 2019 siedzibę miał tam zakład „, Wedan" zajmujący się szyciem odzieży dżinsowej. W roku 2019 budynek został wydzierżawiony, a dzierżawca zmienił sposób użytkowania całej nieruchomości w prywatne przedszkole,, Wedanek", które na przełomie roku uzyskało statut przedszkola publicznego.					

			Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza na terenie o symbolu 82-P oświaty. Usługi zostały dopuszczone w nieistniejącym budynku zabytkowym. usług.Na jakiej podstawie budynek produkcyjny zlokalizowany bezpośrednio w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej otrzymał pozwolenie na zamianę sposobu użytkowania – usługi oświaty? W ramach dostępu do informacji publicznej wnoszę o udostępnienie kopi pisma potwierdzającego Zgodność inwestycji z ustaleniami mpzp - jakie urząd w Siechnicach musiał wystawić wnioskodawcy celem uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego (siedziby firmy, Wedan"). §3 UCHWAŁY NR LI/340/98 RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA z dnia 09 czerwca 1998 r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren„„B" (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 15 poz.127) mówi: 6) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru; 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami. §6 1. Ustala się obowiązek sporządzania ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska. 2. Lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jest dopuszczalna wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami P. 3. Zasięg oddziaływania obiektów uciążliwych nie może obejmować istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpływać na ograniczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w rozdziałach 3 i 4 projektowanej zabudowy. §13 Dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej-					

			U, P, UH, UG, A ustala się: w ramach wymienionych funkcji: Możliwość zamiany sposobu użytkowania terenu w ramach wymienionych funkcji: U- brak w planie obszaru o symbolu „U" P-teren produkcji - Wystepowanie : 82P - teren firmy,Wedan" UH, UG-98 UH,UG - teren usług handlu İ gastronomii. Dotychczasowy sposób użytkowania. 106 MR, MN I UH- teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu. 44 UH- Teren usług handlowych. 64 MN,U,MR– teren zabudowy jednorodzinnej, usług i zabudowy Dopuszczalna lokalizacja usług nieuciążliwych od strony ulicy Strzelińskiej. 97 U,P,A- teren usług produkcji i administracji (ul. Wrocławska -tere 2. Możliwość dokonywania podziałów wewnętrznych terenów. 3. Możliwość rozbudowy pod warunkiem niezwiększania uciążliwości. 4. Każdorazowa zmiana sposobu użytkowania i zakresu prowadzonej działalności gospodarczej wymaga opracowania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jak wynika z ustaleń obowiązującego mpzp inwestor nie miał możliwości prawnej uzyskania zgodności planowanej inwestycji (przedszkole) z ustaleniami aktualnego planu. Nie daje on możliwości zmiany sposobu użytkowania obiektu (nieistniejącego) lub istniejącego na terenie o symbolu 82 P (ul. Wrocławska 35) na usługi oświaty - symbol UO. Żadne z ustaleń planu nie dają takiej możliwości. Wprowadzenie usług oświaty i zmiana sposobu użytkowania budynku odbyła się z rażącym naruszeniem prawa. W chwili obecnej władze gminy forsują na siłę zmianę planu, która ma na celu zalegalizowanie bezprawnie prowadzonych usług oświaty w budynku przy ul. Wrocławskiej co nie wyrażam zgody. Stopień uciążliwości					

			oddziałujących na tereny, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego - wynikający z prowadzonej w budynku przy ulicy Wrocławskiej 35 działalności jest na tyle uciążliwy, że jesteśmy gotowi użyć wszystkich prawnie możliwych aby zatrzymać proceder legalizacji tej działalności przez uchwalenie tego planu. 12. W obrębie całego obszaru o symbolu 9.MN – (obecny plan symbol 73 MN) została jedna niezabudowana działka budowlana o numerze numer 236/1 o powierzchni 1401m^2. Z uwagi na niemal 100% zagospodarowanie jednostki o symbolu 9.MN wnosimy o ujednolicenie zapisów dla terenów dla terenów sąsiadujących tj. 13MN i i 9.MN – z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag . Uwaga jest poparta aprobatą właściciela nieruchomości. Wprowadzenie nowych – sprzecznych z aktualnie obowiązującymi ustaleniami – ustaleń, jest niezasadne. 13. Wnoszę o wpisanie w treść planu następującego zapisu: -zakazuje się zmiany sposobu użytkowania domów na cele inne niż jednorodzinne tzn. nie związane z osobami tworzącymi wspólne gospodarstwo domowe. Zapis ten ma na celu ochronę interesów mieszkańców sąsiednich					

			w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na np. popularne hostele (zakwaterowanie) robotnicze. **UWAGA DODATKOWA** Z uwagi na to, że firma sporządzająca projekt planu zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i jak wnioskujemy nie może dokonać prawnie wiążących zmian w jego treści zaistniała potrzeba wyłonienia nowego wykonawcy – o co wnioskujemy.					
70.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Kategorycznie nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia dla obrębu o symbolu 3.U, w proponowanym przez zapisy projektu planu zakresie. Na mocy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie (Uchwala Nr XXXV/296/2001 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27. 04. 2004r:. Ogłoszona w Dz.U. Nr 94 poz. 1233 dnia 13 sierpnia 2001) działka 138/13 położona jest na terenach oznaczonych symbolami:8 MJ które posiadają ustalenia: dla obrębu 3.U ma obecnie zastosowanie poniższe przeznaczenie terenu: 8 MI 1. Wyznacza się „teren zabudowy jednorodzinnej", oznaczony na rysunku planu symbolem 8 , 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie: 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, 2) Dopuszczalne: a) działalność usługowa, b) urządzenia towarzyszce, c) urządzenia infrastruktury technicznej, d) zieleń urządzona. 4) ustala się dopuszczalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,	Teren 3.U	Teren 3.U	**X** **część**	**X** **część**	Uwaga uwzględniona

			5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych symetrycznych połaciach, krytych dachówka lub materiałami dachówko-podobnymi. Nie zgadzam się na ustalenia paragrafu 22.-wcałości. Zamiana przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową - bez wskazania dopuszczonych na tym terenie usług- jest niedopuszczalna i niezgodna ze sztuką planistyczną. Pozostawienie, obecnie dominującej funkcji faktycznego zagospodarowania terenu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" jako funkcji uzupełniającej jest niedopuszczalne. Nie zgadzamy się na proponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i wnoszę o dostosowanie ich do obecnie obowiązujących. Wnosimy o pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jako MN. - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - bez usług. Nie zgadzamy się również na zmianę przeznaczenia dla terenów sąsiednich o symbolach 1.Ui 2.U dla których zmienia się dotychczasowy, faktyczny sposób użytkowania z mieszkaniowego na usługowy. Tym samym wnosimy o pozostawienie terenów o symbolach 1.U, 2.U i 3.O jako terenów MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu nieprzyjęcie uwag skutkować będzie zaskarżeniem uchwały lub pozwem o odszkodowanie tytułem obniżenia wartości nieruchomości.					
71.	20.08.2020	Osoba fizyczna	Wnioskuję o pozostawienie mojej działki nr 456/2, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz pozostawienie obowiązującego MPZP bez zmian w obszarze ulicy Letniej. Dla właścicieli chcących mieć zabudowę usługową podtrzymuję swoją uwagę przesłaną w dniu 25.03.2020 aby nie było możliwości „zabudowy usługowej wolno stojącej bliźniaczej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Uzasadnienie: Po rozmowach i spotkaniach z sąsiadami zmiana planu	456/2	Teren 2.MN/U	**X**		Uwaga uwzględniona.

			budzi niepokój społeczny, wiele wątpliwości i obaw. Uważam zatem, że wprowadzenie w centrum miejscowości możliwości, które zostały zaproponowane w projekcie zmiany MPZP - centrum miejscowości Żerniki Wrocławskie- etap II, są w sprzeczności 2 potrzebami społeczności lokalnej. Powstanie usług w postaci wielkopowierzchniowych sklepów, hoteli, itp. wpłynęłoby na bezpieczeństwo ogólne mieszkańców, jak również zwiększyłby się ruch pojazdów. Mam obawy o bezpieczeństwo mojej rodziny, pojawiających się konfliktów sąsiedzkich, oraz spadku wartości nieruchomości. Z informacji, które uzyskałem na spotkaniu w Gminie w dniu 30.07.2020 roku wynika, iż nie wpłynęła żadna prośba ze strony mieszkańców o zmianę przeznaczenia niniejszego terenu pomiędzy ul. Letnią, Wrocławską, Brzozową, Kolejową, co budzi moje największe obawy- wobec tego proszę o pozostawienie planu bez zmian.					

V. Uwagi wniesione do dnia 17.04.2026 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13.03.2026 r. do 3.04.2026 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Siechnic w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	27.03.2026	Osoba fizyczna	Dopuszczenie i uwzględnienie możliwości obsługi komunikacyjnej (lokalizacji zjazdu) do przedmiotowej działki bezpośrednio od strony ulicy Strzelińskiej (droga wojewódzka nr 395).	145/3	4.MN/U		**X**	Zgodnie z § 13 pkt 4 projektu planu w przypadku, gdy działka budowlana graniczy z więcej niż jedna drogą publiczną obsługa komunikacyjna tej działki powinna odbywać się z drogi o niższej klasie technicznej. Wobec tego należy stwierdzić, że obsługa komunikacyjna terenów przyległych do dróg wyższych klas powinna być realizowana w pierwszej kolejności poprzez drogi niższych klas lub układ dróg wewnętrznych, w sposób ograniczający bezpośrednie włączenia do dróg o większym natężeniu ruchu. Ponadto należy stwierdzić, że wedle ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w szczególności art. 29 ust. 1, budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi, a lokalizacja zjazdu powinna uwzględniać warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz funkcję i klasę drogi. Drogi wojewódzkie, jako element podstawowego układu komunikacyjnego, pełnią funkcję dróg o podwyższonych parametrach technicznych i znaczeniu ponadlokalnym, co wiąże się z koniecznością ograniczania liczby zjazdów indywidualnych.

2.	9.04.2026 r.	Osoba prawna	1. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. „Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.” 3. „Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacjstacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.” 4. „Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.” 5. „Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.”	Cały obszar planu	Cały obszar planu		**X**	1. Postulat dotyczący wskazania, iż przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, uznano za zbędny. Kwestie przyłączania do sieci elektroenergetycznej regulowane są przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, i nie wymagają powielania w ustaleniach planu miejscowego. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, natomiast nie rozstrzyga o technicznych i formalnych warunkach przyłączenia do sieci. 2. W zakresie wyłączenia planowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych spod obowiązywania ustaleń dotyczących linii zabudowy, parametrów działek oraz miejsc postojowych wskazuje się, że projekt planu zawiera ogólne regulacje dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej, które w sposób wystarczający umożliwiają realizację tego typu obiektów. 3. W projekcie planie zostały uregulowanie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. 4. Zapisy planu nie zabraniają lokalizacji tego typu urządzeń elektroenergetycznych. 5. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, natomiast szczegółowe warunki realizacji, eksploatacji oraz przyłączeń wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych i nie wymagają powielania w treści planu.

3.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6, Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody, w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

4.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

5.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

6.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

7.	14.04.2026	Osoba fizyczna	**Uwaga nr 1 – Zmiana przeznaczenia terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej z MN na MN/U (tereny usługowe) – wniosek o przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego** Projekt planu przewiduje zmianę funkcji szeregu terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej z przeznaczenia **MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)** na **MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami)**. Wnoszę o rezygnację z tej zmiany dla terenów mieszkaniowych przy ul. Wrocławskiej i pozostawienie ich w dotychczasowym przeznaczeniu MN. Dla jasności: **nie sprzeciwiam się** zmianie przeznaczenia działki nr 251/9 (w rejonie istniejącego przedszkola Wedanek), gdzie usługi oświatowe lub zbliżone mają uzasadnienie funkcjonalne i wpisują się w istniejący charakter zagospodarowania. Mój sprzeciw dotyczy pozostałych terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej, gdzie zmiana na MN/U jest nieuzasadniona. **Uzasadnienie:** Po pierwsze, strefa usługowa w Żernikach Wrocławskich jest już dobrze rozwinięta i zaspokaja potrzeby nie tylko mieszkańców miejscowości, ale i okolicznych wsi. W północnej części Żernik funkcjonują duże obiekty handlowousługowe (m.in. Biedronka, za chwilę Bricomarché i kolejne). Miejscowość pełni de facto funkcję centrum usługowego dla okolicznych wsi, co nie powinno być dalej intensyfikowane. Mieszkańcy mają prawo oczekiwać, że ich miejscowość zachowa charakter przede wszystkim mieszkaniowy. Po drugie, ul. Wrocławska nie dysponuje wystarczającą przepustowością ani pojemnością parkingową dla ruchu generowanego przez typowe lokale usługowe. Ruch klientów, dostawców i pracowników pogorszy warunki życia mieszkańców i stworzy zagrożenie bezpieczeństwa na wąskiej ulicy w centrum historycznej wsi. Po trzecie, przeznaczenie MN już dziś dopuszcza lokalizację usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej co pozwala zaspokoić lokalne potrzeby bez zmiany charakteru zabudowy. To wystarczające rozwiązanie dla drobnych	251/9); 1U,14.MN	MN/U,1.U,14.MN		**X**	**1**. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowe. **2. 3**. Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Na przedmiotowych terenach istnieje już zabudowa wielorodzinna, dlatego przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią uporządkowanie i aktualizację faktycznego sposobu zagospodarowania. Określone w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącej zabudowy oraz parametrów technicznych działek, co zapewnia spójność przestrzenną i racjonalne kształtowanie dalszej zabudowy. **4.** Wysokość ogrodzeń została określona z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **5.** Zakaz montażu paneli fotowoltaicznych w strefie ochrony konserwatorskiej „A" wynika z wytycznych organu ochrony zabytków. Ograniczenie to ma na celu zachowanie historycznego charakteru i walorów

			lokalnych potrzeb usługowych, bez naruszania mieszkaniowego charakteru ulicy. Po czwarte, Żerniki Wrocławskie są wsią o historycznej wartości przestrzennej, objętą strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie terenów usługowych wzdłuż głównej osi kompozycyjnej – ul. Wrocławskiej – zaburzy historyczny układ ruralistyczny, wbrew zapisom §11 ust. 1 pkt 2 projektu planu nakazującym zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego. **Wniosek:** Przywrócenie przeznaczenia MN dla terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej, z wyłączeniem działki nr 251/9, gdzie dopuszcza się usługi oświatowe jako uzasadnione funkcjonalnie. Dotychczasowe zapisy MN pozwalają na usługi nieuciążliwe wbudowane w formie uzupełniającej. **Uwaga nr 2 – Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej (MW i MW/U) – zbyt** **wysoka intensywność i zbyt mała minimalna powierzchnia działki na lokal** Projekt planu (§19 i §20) przewiduje dla terenów MW oraz MW/U wysokie wskaźniki intensywności zabudowy – odpowiednio do **0,6** dla MW oraz do **0,4** dla MW/U oraz minimalną powierzchnią działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny wynoszącą zaledwie **250 m²**. **Uzasadnienie:** Wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6 jest bardzo wysoki jak na miejscowość o charakterze wiejskim. Przy dopuszczonej wysokości budynków do 12 m (3 kondygnacje) i minimalnej działce 1000 m² z podziałem 250 m² na lokal, możliwa jest realizacja budynków z 4 lokalami – co faktycznie tworzy osiedle wielorodzinne w sąsiedztwie historycznej zabudowy jednorodzinnej. Tak intensywna zabudowa jest niezgodna z charakterem miejscowości i generuje poważne problemy infrastrukturalne, w szczególności: a) niewystarczającą pojemność układu drogowego i parkingowego w rejonie centrum wsi; b) brak proporcji między intensywnością nowej zabudowy a istniejącą					krajobrazowych obszaru, w szczególności ochronę sylwety zabudowy oraz ekspozycji obiektów o wartości kulturowej. Wprowadzony zapis porządkuje zasady zagospodarowania w tej strefie i zapewnia zgodność z obowiązującymi przepisami oraz praktyką konserwatorską, przy jednoczesnym minimalizowaniu ingerencji w historyczną tkankę przestrzenną. **6.** Wyznaczone tereny usługowe w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza są zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Zakazy określone w tej strefie wynikają z powyższej ustawy. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast terenów usługowych byłoby sprzeczne ze studium oraz z ustawą. Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. **7.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			infrastrukturą (drogi, kanalizacja, place zabaw, tereny zielone); c) konflikty sąsiedzkie wynikające z odmiennych standardów hałasu (§10 ust. 4 projektu planu przyznaje terenom MW standard jak dla zabudowy wielorodzinnej, wyższy niż MN). **Wniosek:** Zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MW i MW/U do poziomu **0,4** oraz zwiększenie minimalnej powierzchni działki przypadającej na lokal do **500 m²**. **Uwaga nr 3 – Wprowadzenie budynków wielorodzinnych niskiej intensywności (do 9 lokali) w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej – wniosek o ograniczenie do 4 lokali** Projekt planu (§5 pkt 9, §20) definiuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności jako budynki zawierające **od 3 do 9 lokali** i dopuszcza taką zabudowę m.in. na terenach 1.MW/U i 2.MW/U, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Uważam, że dopuszczenie budynków z 9 lokalami mieszkalnymi bezpośrednio w tkance historycznej wsi jest chybione. Przy tak dużej liczbie lokali niemożliwe jest spełnienie wymagań parkingowych w granicach działki (2 mp/lokal × 9 lokali = 18 miejsc postojowych) bez nadmiernego uszczelnienia terenu i degradacji powierzchni biologicznie czynnej. **Wniosek:** Ograniczenie maksymalnej liczby lokali w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności dopuszczanej na terenach MW/U do **4 lokali** na jednej działce budowlanej. **Uwaga nr 4 – Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych** **(§7) – wniosek o zwiększenie do 2,20 m** Projekt planu (§7 ust. 1 pkt 3) ustala, że wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych **nie może przekroczyć 1,5 m**. Wnoszę o zmianę tej wartości na **2,20** **m**. **Uzasadnienie:** Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w jej aktualnym brzmieniu, wyłączyła z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę (i zgłoszenia) ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. Ustawodawca celowo przesunął ten próg,					

			uznając, że ogrodzenia do tej wysokości nie wymagają nadzoru budowlanego. Tym samym naturalne oczekiwanie mieszkańców, wynikające z rosnącego zagrożenia przestępczością (liczne kradzieże i włamania odnotowane w Żernikach Wrocławskich i okolicach w ostatnich dwóch latach), to możliwość ochrony swojej posesji ogrodzeniem odpowiedniej wysokości. Ustalenie limitu 1,5 m jest nadmiernie restrykcyjne i nieproporcjonalne względem obowiązujących regulacji budowlanych, które dopuszczają realizację ogrodzeń do wysokości 2,20 m bez procedur administracyjnych **Wniosek:** Zmiana §7 ust. 1 pkt 3 poprzez ustalenie maksymalnej wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych na **2,20 m**, z zachowaniem wymogu ażurowości przęseł. **Uwaga nr 5 – Zakaz montażu paneli fotowoltaicznych w strefie 201eA201d** **ochrony konserwatorskiej (§11 ust. 1 pkt 1 lit. k) – wniosek o zmianę** Projekt planu w §11 ust. 1 pkt 1 lit. k ustala **zakaz montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych** na budynku kościoła parafialnego i w całym obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej. Rozumiem cel ochrony historycznego wizerunku kościoła. Jednak absolutny zakaz obejmujący **całą strefę „A"** (a nie tylko elewacje eksponowane na widok publiczny) jest nadmiernie restrykcyjny. Budynek kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa o powierzchni zabudowy ok. 1318 m² ponosi znaczne koszty energetyczne. Całkowite wykluczenie możliwości instalacji OZE – nawet na połaciach nieeksponowanych na główne widoki – jest rozwiązaniem nieproporcjonalnym do celu ochrony. **Wniosek:** Zmiana zapisu §11 ust. 1 pkt 1 lit. k na dopuszczenie montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na połaciach dachowych **nieeksponowanych** na historyczny układ przestrzenny i główne osie widokowe, analogicznie do rozwiązania przyjętego w §11 ust. 1 pkt 2 lit. m dla strefy „B". **Uwaga nr 6 – Teren 1.U (zabudowa usługowa) za cmentarzem (1.ZC) – wniosek o zmianę na MN lub ZP**					

			Projekt planu wydziela teren oznaczony symbolem **1.U (zabudowa usługowa)** bezpośrednio w sąsiedztwie terenu cmentarza **1.ZC**. W granicach tego terenu znajdują się działki stanowiące według danych ewidencji gruntów aktualnie grunt rolny. **Uzasadnienie:** Po pierwsze, projekt planu sam wskazuje w §17 ust. 1 pkt b oraz §21 ust. 1 pkt b, że w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz szereg zakazów dotyczących usług. Organ planistyczny dostrzega zatem problemy wynikające z sąsiedztwa cmentarza. Jeśli przeznaczenie MN jest ograniczone ze względów sanitarnych, to tym bardziej lokalizacja terenu usługowego 1.U – generującego wzmożony ruch, hałas i odpady – jest nieadekwatna i wewnętrznie sprzeczna z przyjętą przez plan logiką ochrony sąsiedztwa cmentarza. Po drugie, brak jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia dla lokalizacji usług za cmentarzem, na dotychczas rolnych działkach, bez dostępu do przepustowej drogi publicznej i w oderwaniu od istniejących ciągów usługowych. Teren ten, ze względu na charakter i sąsiedztwo, znacznie lepiej nadaje się na zieleń urządzoną (ZP) lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN, poza strefą sanitarną). **Wniosek:** Zmiana przeznaczenia terenu 1.U na **ZP (zieleń parkowa/urządzona)** lub **MN** – jako przeznaczenia bardziej adekwatnego niż usługi dla terenu sąsiadującego z cmentarzem, bez infrastruktury drogowej i dotychczas rolnego. Plan wskazuje ograniczenia dla funkcji mieszkaniowej w tej strefie, co potwierdza wrażliwość lokalizacji. Tym bardziej intensyfikacja funkcji usługowej jest nieuzasadniona. **Uwaga nr 7 – Teren 14.MN (działka nr 135/8 przy boisku na ul. Długosza) –** **wniosek o zmianę na ZP lub US** Projekt planu przeznacza działkę nr **135/8**, położoną przy boisku sportowym na ul. Jana Długosza, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (**14.MN**).					

			Wnoszę o zmianę tego przeznaczenia na **ZP (zieleń urządzona/parkowa) lub** **US (usługi sportu)**. **Uzasadnienie:** Działka nr 135/8 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym boiskiem sportowym. Przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jest decyzją planistyczną, która nieodwracalnie zamknie możliwość przestrzennego i funkcjonalnego rozwijania infrastruktury sportowej i rekreacyjnej wsi. Boisko jest jednym z niewielu ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych w centrum Żernik Wrocławskich, a niniejszy plan – jak wskazano w Uwadze 5 – nie wydziela żadnego innego terenu zieleni publicznej. Zabudowanie działki 135/8 domami jednorodzinnymi otoczy boisko z kolejnych stron zabudową, generując nieuchronne konflikty sąsiedzkie (hałas) i uniemożliwiając jakąkolwiek rozbudowę infrastruktury sportowej w przyszłości. Zmiana przeznaczenia na ZP lub US pozwoliłaby na ewentualną budowę szatni, elementów małej architektury, ścieżki biegowej lub placu zabaw. **Wniosek:** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 (teren 14.MN) na **ZP (zieleń** **parkowa/urządzona) lub US (usługi sportu)**, jako terenu rekreacyjnego uzupełniającego istniejące boisko sportowe na ul. Jana Długosza. **Podsumowanie wnioskowanych zmian:** 1. Uwaga 1: Przywrócenie przeznaczenia MN dla terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej (z wyłączeniem dz. 251/9); sprzeciw wobec zmiany na MN/U. 2. Uwaga 2: Zmniejszenie maks. intensywności zabudowy MW/MW/U do 0,4 i zwiększenie min. pow. działki na lokal do 500 m². 3. Uwaga 3: Ograniczenie maks. liczby lokali w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności do 4 lokali na działce. 4. Uwaga 4: Zwiększenie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń od dróg publicznych do 2,20 m (§7 ust. 1 pkt 3). 5. Uwaga 5: Dopuszczenie OZE na nieeksponowanych połaciach dachu kościoła (strefa A) na zasadach analogicznych do strefy B. 6. Uwaga 6: Zmiana przeznaczenia terenu 1.U (za cmentarzem) na MN lub ZP. 7. Uwaga 7: Zmiana przeznaczenia działki 135/8 (14.MN, przy boisku na ul. Długosza) na ZP lub US.					

8.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

9.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

10.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

11.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Jako mieszkańcy bezpośrednio zainteresowani, graniczący z przedmiotowymi działkami, zgłaszamy nasze uwagi i sprzeciw do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dotyczy: Terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U (§ 18 projektu uchwały). Wnosimy o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnosimy o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie ,oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości, oraz stwarza zagrożenie dla ich bezpieczeństwa 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. Zgłaszamy jednocześnie potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia oraz uporządkowania. Prosimy o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

12.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

13.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

14.	13.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

15.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

16.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnosimy o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/u poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w par. 18 ust. 1 pkt d). 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. Zgłaszamy jednocześnie potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			wyłożono tylko część trasy, wymagają aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.					

17.	14.04.2026	Osoba fizyczna	***I.*** **Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie działka nr 432/19 niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). ***II.*** **Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** ***1)*** **Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. <u>Zmiana ta:</u> • nie została należycie uzasadniona, • narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, • ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). *2)* **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. <u>Zmiana przeznaczenia:</u> • narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, • pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), • ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. ***3)*** **Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** <u>W obowiązującym planie działalność usługowa była:</u> • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). • objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. ***4)*** **Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. ***5)*** **Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. ***6)*** **Spadek wartości nieruchomości**					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji, • wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. ***7)*** **Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. ***8)*** **Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. ***9)*** **Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). ***10)*** **Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne,					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna: • jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. ***11)*** **Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** ***III.*** **Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** ***1)*** **Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. ***2)*** **Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. ***3)*** **Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska.					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			IV. **Podsumowanie wniosków** **<u>Wnosimy o:</u>** *1.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną *2.* Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

18.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

19.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

20.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

21.	14.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe,	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas -mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W Miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

22.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszone uwagi dotyczą obrębów oznaczonych w projekcie planu części tekstowej i rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN. Ponadto wnosimy o wprowadzenie ujednoliconych zapisów w części tekstowej planu dla całego obszaru oraz dla obszarów oznaczonym symbolem MN — w dalszej części uwag. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żerniki Wrocławskie - teren B - Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 15, poz. 127. Treść ustaleń obowiązującego planu: § 14 Ustala się następujące przeznaczenie terenów i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów ograniczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi: 63 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 21 /2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, symetryczne kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 20 KD, 22 KD, 26 KD. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. 66MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 21 /2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 13 KL, 22 KD, 23 KD. Za zgodą właściciela gruntów dla umożliwienia obsługi terenów wewnętrznych dopuszcza się poprowadzenie drogi od 22 KD w sposób jak pokazano na rysunku planu. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. 67MN Teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej. Projektowana zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać 21 /2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 13 KL, 25 KD, 23 KD i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od ul. Strzelińskiej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. 85 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 19 KD. Teren znajduje się częściowo w strefie obserwacji archeologicznej OW - obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. §12	1.MN, 2.MN, 3.MN	1.MN, 2.MN, 3.MN		**X**	**1.** Przytoczone w uzasadnieniu uwagi twierdzenie o ograniczeniu udziału przeznaczenia uzupełniającego do 30% nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenie procentowe usług wskazywany przez wnoszącego uwagę odnosi się do przepisów prawa budowlanego i dotyczy udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (np. w kontekście definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego), a nie zasad kształtowania przeznaczenia terenów w planie miejscowym. Tymczasem zapis § 5 pkt 6 projektu planu określa proporcje zagospodarowania działki budowlanej w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, co stanowi standardowy element ustaleń planistycznych i pozostaje w kompetencji organu sporządzającego plan. Wskaźnik 40% jest wartością dopuszczalną i powszechnie stosowaną w praktyce planistycznej, zapewniającą elastyczność zagospodarowania przy zachowaniu dominującej funkcji podstawowej. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia do 30% nie znajduje uzasadnienia prawnego ani funkcjonalnego, a także prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. **2. 3.** Wysokość i materiał wykonanych ogrodzeń zostało określone z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **4. 4a.** W zakresie kształtowania dachów na wytypowanych jednostkach terenowych przyjęto kąty nachylenia dachów i rodzaje dachów zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu. Całkowite wyeliminowanie dachów płaskich i łukowych stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody kształtowania zabudowy oraz ingerencję w rozwiązania architektoniczne, które mogą być właściwie wpisane w istniejący kontekst przestrzenny. Dachy płaskie są powszechnie

			Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - MN, ustala się: 1.Możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. 2.Możliwość wprowadzania zmian podziałów wewnętrznych oraz dokonywania wtórnego po- 6 działu działek zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek ok. 1.000 m2 . 3.Możliwość adaptacji lub wprowadzenia usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła nieuciążliwego, jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy i ustalenia szczegółowe nie będą takich lokalizacji wykluczać. 4.Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych. 5.Zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów przed wyznaczonymi liniami zabudowy. 6.Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,20 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno). Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - MN, ustala się: 1.Możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. 2.Możliwość wprowadzania zmian podziałów wewnętrznych oraz dokonywania wtórnego podziału działek zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek ok. 1.000 m2. TREŚĆ UWAG. UWAGA nr 1 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 5., pkt 6) § 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o: 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. <u>Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować wiecei niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej</u> lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym; PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE MOŻE OBEJMOWAĆ WIĘCEJ NIŻ 30% POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ OBIEKTÓW REALIZOWANYCH NA DZIAŁCE BUDOWLANEJ					stosowane w nowoczesnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dachy łukowe pojawiają się w obiektach o określonej funkcji i formie architektonicznej, nie powodując same w sobie naruszenia ładu przestrzennego. Możliwość realizacji dachów płaskich i łukowych została wyłączona na terenach objętych ochroną konserwatorską, co pozwala na zachowanie historycznego układu wsi. **5.-7.** Proponowana zmiana ma charakter redakcyjny i nie wpływa na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **8.** Projekt planu w sposób celowy i wyważony określa katalog usług dopuszczonych jako przeznaczenie uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte rozwiązanie umożliwia lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkalne, które stanowią naturalne uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i odpowiadają współczesnym potrzebom mieszkańców. Postulat wykluczenia usług handlu detalicznego oraz gastronomii nie znajduje uzasadnienia, ponieważ usługi te – realizowane w formie lokali wbudowanych – mają z reguły charakter podstawowy, lokalny i nie powodują istotnych uciążliwości. Ich obecność sprzyja ograniczeniu konieczności przemieszczania się mieszkańców oraz podnosi funkcjonalność obszaru. Postulat dotyczący wykluczenia możliwości

			Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami prawa udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni całkowitej obiektów budowlanych nie może przekraczać 30% UWAGA nr2 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 7., ust. 1, pkt 3) 3) wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1.5 m: PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: WYSOKOŚĆ CAŁEGO OGRODZENIA NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ 170 CM (Z WYKLUCZENIEM STREFY B OD STRONY UL. WROCŁAWSKIEJ) Uzasadnienie: Zwiększenie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń ma na celu poprawę bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości i ochronę mienia, przyjednoczesnym zachowaniu przepisów prawa i zasad ładu przestrzennego. UWAGA nr 3 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 7., ust.1, pkt 4) 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wvłączeniem nieruchomości położonvch bezpośrednio przv drodze wojewódzkiej nr 395). PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: (Z WYŁĄCZENIEM NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH BEZPOŚREDNIO PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ NR 395, GDZIE RÓWNOCZEŚNIE DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ ZWIĘKSZENIA WYSOKOŚCI OGRODZENIA DO 220 CM). ROZWAŻYĆ MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PEŁNYCH LUB PRZĘSEŁ W CAŁOŚCI WYKONANYCH Z PREFABRYKATÓW BETONOWYCH DLA WSZYSTKICH OBRĘBÓW (Z WYKLUCZENIEM STREFY B) Wykluczenie wydaje się być archaiczne. W chwili obecnej tego typu ogrodzenia są powszechnie stosowane w budownictwie. Uzasadnienie: Dopuszczenie tego typu ogrodzeń może zmniejszyć uciążliwości związane z ponadnormatywnym natężeniem ruchem drogowego, w tym hałasu generowanego w obrębie nieruchomości zlokalizowanych w obrębie dróg publicznych. UWAGA nr4 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN, 15.MN i 16.MN.) **1. Dotyczy: § 9., pkt 1), lit. a)** §9. Na całym obszarze planu ustala się: 1) zasady realizacji dachów: a) na terenach od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U, 1.U, 1.UO:					żłobków i klubów dziecięcych nie znajduje zastosowania przy usługach zdrowia, ponieważ zaliczane są do usług opiekuńczych (społecznych) a nie zdrowia. Usługi ochrony zdrowia to wszystkie świadczenia, które mają na celu zachowanie, ratowanie, przywracanie lub poprawę zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia. Jednocześnie wskazane w uwadze przykłady usług (np. biura projektowe, kancelarie, pracownie) mieszczą się w już dopuszczonych kategoriach działalności biurowej, projektowej czy pracy twórczej, wobec czego ich dodatkowe wyszczególnienie jest zbędne. **9.** W odniesieniu do postulatu doprecyzowania sformułowania „pozostałych obiektów" wskazuje się, że użyte w projekcie planu określenie ma charakter techniczno-planistyczny i odnosi się do obiektów innych niż budynki mieszkalne oraz zasadnicze obiekty kubaturowe, dla których przewidziano odrębne parametry wysokości. W praktyce planistycznej stosowanie tego typu pojęć jest powszechne i nie powoduje niejednoznaczności interpretacyjnej, ponieważ ich znaczenie wynika z kontekstu całego aktu planistycznego oraz przepisów odrębnych. Odnosząc się do postulatu zmiany lub wykluczenia zabudowy bliźniaczej w § 17 pkt 3 lit. f, należy wskazać, że dopuszczenie tej formy zabudowy stanowi świadome założenie projektowe, wynikające z potrzeby racjonalnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa bliźniacza jest formą powszechnie stosowaną w strukturach mieszkaniowych i mieści się w ustawowej definicji zabudowy jednorodzinnej. Nie narusza ona przepisów prawa budowlanego, w szczególności w zakresie parametrów działek i sposobu ich zagospodarowania. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zostały ustalone w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiednich standardów urbanistycznych dla obu form zabudowy – wolnostojącej i bliźniaczej. Brak jest podstaw do przyjęcia, że obowiązujące lub projektowane ustalenia planu pozostają w sprzeczności z przepisami prawa budowlanego. **10.** Postulat rozszerzenia słowniczka projektu planu o wskazane definicje nie znajduje uzasadnienia w zakresie sporządzania miejscowych planów

			- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35^0-50^0, lub dachv łukowe i płaskie, W ZAPISIE WYKLUCZYĆ: DACHY ŁUKOWE I PŁASKIE - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15^0-25^0 i 35^0-45^0 lub dachv łukowe i płaskie, W ZAPISIE WYKLUCZYĆ: DACHY ŁUKOWE I PŁASKIE Uzasadnienie: Z uwagi na zastrzeżenie S 11 ust. 1 pkt 2 lit. o, teren oznaczony symbolami 15.MN i 16.MN znajduje się w tym samym kwartale (strefa B). Należy dążyć do ujednolicenia nachylenia wszelkich połaci dachowych w tych strefach, które stanowią jeden kwartał. Strona 7, punkt 2), litera c) projektu planu: „Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej.” Pozostałe obręby I.MN, 2.MN, 3.MN , powinny zachować spójny układ. Istniejąca na tych obszarach zabudowa realizowana była w oparciu o sztywne zapisy istniejącego planu. Wprowadzenie dachów płaskich i łukowych wprowadzi istotny dysonans zakłócając ład przestrzenny całego obszaru. - na terenach od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U, I.U, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej — określić jakiego rodzaju zabudowy -dopuszczenie stosowania na budynkach mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych 20^0-30^0 lub dachów płaskich i łukowych, UWAGA nr4a (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN oraz innych ujętych w zapisie) „na terenach od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U, 1.U, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej”— określić jakiego rodzaju zabudowy i dla jakiego terenu. Rozdzielić zapis na trzy odrębne tereny: pierwszy od 1. MN do 16 MN, drugi od 1 MN.U do 7 MN/U oraz trzeci obręb 1.1.J Dla terenów o symbolu I.MN, 2.MN, 3.MN wykluczyć dachy płaskie i łukowe. Uzasadnienie: Zapis wprowadza dezinformację i mieszanie różnych funkcji w zakresie przeznaczenia terenów oraz sposobu realizacji funkcji usług. Ujęcie razem funkcji MN, MN/U i U wprowadza problem interpretacyjny. Wynikać z niego może, że w obrębie zabudowy o symbolu MN możliwa jest realizacja zabudowy usługowej wolnostojącej, co jest sprzeczne z paragrafem 17, punkt 2), litera a) oraz z paragrafem 11, ustęp 1, punkt 2), litera e) projektu planu.					zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zasadami techniki planistycznej oraz utrwaloną praktyką planistyczną, słowniczki w MPZP obejmują wyłącznie te pojęcia, które są niezbędne dla jednoznacznego odczytania ustaleń planu i których znaczenie nie wynika wprost z przepisów odrębnych lub powszechnie przyjętego języka prawniczego i urbanistycznego. Wiele ze wskazanych w uwadze pojęć, takich jak intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, zabudowa wolnostojąca czy bliźniacza, posiada utrwalone i jednoznaczne znaczenie w przepisach prawa budowlanego oraz w praktyce urbanistycznej i nie wymaga dodatkowego definiowania w akcie prawa miejscowego. Wprowadzanie definicji odtwórczych lub powielających regulacje ustawowe jest niezasadne i mogłoby prowadzić do nadmiernego rozbudowania części tekstowej planu oraz ryzyka niespójności interpretacyjnych. Odnosząc się do postulatu wprowadzenia szczegółowych ograniczeń dotyczących garażowania pojazdów, masy pojazdów obsługujących usługi czy wyłączenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazuje się, że tego rodzaju regulacje wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych, w szczególności prawa budowlanego oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i procedur oceny oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy nie powinien powielać ani modyfikować tych regulacji w sposób wykraczający poza jego kompetencje. W zakresie postulatu wprowadzenia szczegółowych definicji i ograniczeń funkcjonalnych dla usług należy wskazać, że projekt planu już określa przeznaczenia terenów oraz ich funkcje w sposób wystarczająco precyzyjny, a dopuszczone usługi mają charakter nieuciążliwy i uzupełniający funkcję mieszkaniową. Dalsze zawężanie katalogu dopuszczalnych usług lub wprowadzanie szczegółowych ograniczeń transportowych nie znajduje uzasadnienia planistycznego i mogłoby prowadzić do nadmiernego ograniczenia ładu funkcjonalnego oraz możliwości realizacji usług podstawowych dla mieszkańców. Odnosząc się do argumentacji dotyczącej układu komunikacyjnego i istniejących usług w miejscowości, należy wskazać, że kwestie te nie

			Zabudowa usługowa w zabudowie mieszkaniowej (MN) może być realizowana w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych. UWAGA nr 5 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN) **2. Dotyczy: § 12., pkt 1), lit. a)** §12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 500 m2 — w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ MINIMALNĄ POWIERZCHNIĘ DZIAŁKI DO 1000 M2 W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ UWAGA nr 6 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN) Dotyczy: § 12., pkt 2), lit. a) W zakresie poszczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 12 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ MINIMALNĄ SZEROKOŚĆ FRONTU DZIAŁKI DO minimum 16 M W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ Uzasadnienie: Przepisy prawa budowlanego nie regulują wartości minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej. Daje to pole do wykorzystania luki w wprowadzania zabudowy bliźniaczej — w tym bardzo intensywnej zlokalizowanej na działkach prostokątnych. Efektem tego działania jest maksymalne zagęszczenie zabudowy na wąskich i długich działkach. Jeśli w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca zlokalizowana na dużej działce — otrzymuje wzdłuż swojego ogrodzenia wielu sąsiadów (ilość					stanowią podstawy do rozszerzania katalogu definicji w słowniczku planu, który ma charakter narzędzia interpretacyjnego, a nie dokumentu analitycznego czy programowego. Ocena istniejącego zagospodarowania oraz infrastruktury nie uzasadnia wprowadzania dodatkowych definicji ani ograniczeń systemowych w treści planu miejscowego.

			determinuje długość wąskiej działki), działkach w jednym miejscu (za ogrodzeniem). Skutkuje to dysonansem architektonicznym pomiędzy skalą zabudowy oraz generuje konflikty sąsiedzkie. Tego rodzaju zabudowa jest marginalną formą istniejącej zabudowy naszym obszarze (aktualnie jedna). KATEGORYCZNIE nie chcemy, aby tego typu patodeweloperka była sankcjonowana w aktach prawa miejscowego. Obręby I.MN, 2.MN, 3.MN są zurbanizowane. Dominującym zagospodarowaniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca jednorodzinna na działkach o minimalnej powierzchni 1000m2, Intensyfikacja zabudowy winna być realizowana w obrębach wolnych w tej chwili od zabudowy, lub tam, gdzie ta zabudowa jest rozproszona, a takie tereny są w opracowaniu niniejszego projektu planu, są również w granicach planu ogólnego. Nikt z właścicieli nie wnioskował o zwiększenie intensywności zabudowy na tym obszarze. Chcemy zachować dotychczasowe zagospodarowanie terenu bez zabudowy bliźniaczej z 12 metrową szerokością frontu. UWAGA nr 7 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN) **3. Dotyczy: § 17., pkt 1), lit. a)** § 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN do 16.MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA WYKLUCZYĆ Z PODKREŚLONEGO ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ. Uzasadnienie: Tereny 1 MN do 3 MN powinny również zachować spójność . UWAGA nr 8 (Dotyczy terenów o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN) Dotyczy: § 17., pkt 2), lit. a) 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu usługą handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii oraz drobnych usług rzemieślniczych, WYKLUCZYĆ Z TREŚCI ZAPISU USŁUGI HANDLU DETALICZNEGO, GASTRONOMII PRZY USŁUGACH ZDROWIA - ZAŁĄCZYĆ ZAPIS - Z WYŁĄCZENIEM ŻŁOBKÓW I KLUBÓW DZIECIĘCYCH W ZAPISIE DOTYCZĄCYM DROBNYCH USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH DOPISAĆ: W ZAKRESIE USŁUG FRYZJERSKICH, KRAWIECKICH,					

			ZEGARMISTRZOWSKICH, SZEWSKICH, KALETNICZYCH (w nawiązaniu do zapisów MPZP DLA UL. PARKOWEJ I WROCŁAWSKIEJ W ŻERNIKACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 18 MAJA 2017 ROKU, UCHWAŁA NUMER XXVIII/290/17) Zaleca się wprowadzenie usług : pracowni architektoniczno-budowlanych , urbanistycznych, biur projektowych, kancelarii prawniczych i lekarskich, oraz innych o podobnym charakterze. UWAGA nr 9 Dotyczy: § 17., pkt 3), lit. a) i litera f) 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: - pozostałvch obiektów - 6 m DOPRECYZOWAĆ W TREŚCI PLANU CO OZNACZA W TEKŚCIE SFORMUŁOWANIE „POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW” f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej — 1000 m2 PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ - 1000 M2 - w przypadku realizacji zabudowv bliźniaczej - 500 m2 CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ POWIERZCHNIĘ NOWO WYDZIELANEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ DO 1000 M2 W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ Uzasadnienie: Zmiana ta likwiduję niespójność wynikającą z pierwotnych zapisów w projekcie planu. Pozostawienie ich spowoduje naruszenie przepisów prawa budowlanego. UWAGA nr 10 Rozdział 1. Ustalenia ogólne. Dotyczy: S 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o: PROSZĘ ROZSZERZYĆ SŁOWNICZEK PLANU O NASTĘPUJĄCE DEFINICJE: 1. MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH 2. POZOSTAŁE OBIEKTY - MOWA O NICH W S 17., PKT 3), LIT. A) 3. MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY 4. MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY 5. ZABUDOWA WOLNOSTOJĄCA 6. ZABUDOWA BLIŹNIACZA 7. DEFINICJA DROBNYCH USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH 8. DEFINICJĘ USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH 9. DEFINICJĘ USŁUG OCHRONY ZDROWIA 10. DEFINICJĘ USŁUG ZDROWIA 11. DEFINICJĘ USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ 12. DEFINICJĘ SPORTU I REKREACJI 13. DEFINICJĘ USŁUG KULTURY 14. USŁUGI PRACY TWÓRCZEJ 15. USŁUGI TURYSTYKI W tym ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA					

			16. DEFINICJĘ USŁUG OGRODNICZYCH 17. DEFINICJĘ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI 18. WPROWADZIĆ DEFINICJE - powierzchni zabudowy netto oraz przepisów odrębnych. DLA TERENÓW O SYMBOLU MN. Wprowadzić zapisy: Ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych: a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych o masie całkowitej pojazdu nie przekraczającej 3,5 tony, Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej; WPROWADZIĆ ZAPIS : działalność usługowa nie może wymagać transportu pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony Uzasadnienie: Nierozwiązany od dziesięcioleci problem ilości dróg publicznych w Żernikach Wrocławskich nie znajduje rozwiązania w projekcie przedmiotowego planu miejscowego, nie znajduje go również w planie szczegółowym. Sieć dróg publicznych ukształtowana została w obrębie starej, historycznie ukształtowanej zabudowy wsi Żerniki Wrocławskie. Od tamtego czasu nie dokonano żadnych istotnych zmian w pozyskaniu terenów pod drogi publiczne. Ostatnia droga publiczna znajduje się wzdłuż ulicy Wierzbowej, która jest ostatnią ulicą w obrębie obowiązującego obecnie MPZP w centrum miejscowości. Na południe od ulicy Wierzbowej nie ma planów miejscowych. Od lat, na terenach nie objętych planami miejscowymi powstaje zabudowa mieszkaniowa. KAŻDA z dróg (z wyjątkiem centrum) jest drogą wewnętrzną, prywatną, często za szlabanami. Cały ruch odbywa się kilkoma drogami publicznymi w miejscowości. Od lat nie zrobiono nic aby wytyczyć nowe wpięcia miejscowości do drogi wojewódzkiej 395 . Skutkiem tego będzie zadławienie miejscowości i ekstremalne pogorszenie uciążliwości i warunków życia. Proponowana w projekcie planu maksymalna intensyfikacja zabudowy w centrum doprowadzi do ponadnormatywnego zwiększenia pojazdów. Już w tej chwili z powodu rozbudowy centrum handlowego i zwiększenia ilości mieszkańców ,nieliczna w porównaniu ze skalą miejscowości drogi publicznie stają się niewydolne. Nie można doprowadzić do sytuacji, aby mieszkańcy, którzy od wielu lat mieszkają na terenie miejscowości ponosili ciężar nieudolnej polityki włodarzy. Utrata wartości nieruchomości i znaczące pogorszenie warunków życia mieszkańców centrum mają być ceną za spokój i komfort życia przyszłych					

			mieszkańców naszej miejscowości — na co kategorycznie się nie zgadzamy. Obręby o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN stanowią spójny kompleks zabudowy centrum miejscowości. Są to obszary , które wkomponowały się jako pierwsze w tkankę wsi Żerniki Wrocławskie . Nowa zabudowa w centrum powinna być jej kontynuacją. Planowanie przestrzenne to ład przestrzenny. Wskazane jest zatem zachowanie spójności krajobrazowej i architektonicznej tego terenu w nawiązaniu do istniejącego otoczenia. Ustalenia dotyczące zabudowy, obejmujące jej gabaryty, formę oraz podział działek, powinny odpowiadać zastanej strukturze przestrzennej oraz wymogom ochrony konserwatorskiej, co pozwoli na utrzymanie harmonijnego charakteru tej części miejscowości. W temacie przeznaczenia nowych terenów pod usługi w centrum miejscowość warto przytoczyć kilka faktów. Na przedmiotowym obszarze oraz na terenie całej miejscowości występuje bądź jest w trakcie realizacji szerokie spektrum usług (ze szczególnym nasyceniem sklepów, klubów dziecięcych, hoteli pracowniczych i restauracji), dlatego brak jest uzasadnienia dla dalszego ich lokowania w centrum miejscowości. Istniejące usługi przy ul. Wrocławskiej w centrum miejscowości: - usługi zbiorowego zamieszkania „Przytulny Zakątek", ul. Wrocławska 34 - usługi zbiorowego zamieszkania „Kamienica", ul. Wrocławska 19 - sklep ogólnospożywczy, ul. Wrocławska 28 - prywatna szkoła muzyczna, ul. Wrocławska 28 - gabinet weterynaryjny ul. Wrocławska 14 - apteka ul. Wrocławska 14 - Auto Joker — warsztat naprawy samochodów - serwis rowerowo-narciarski, ul. Wrocławska 25 Istniejące usługi przy ul. Kolejowej w centrum miejscowości: - przychodnia zdrowia (lekarz rodzinny na NFZ, stomatolog i inne niepubliczne poradnie), ul. Kolejowa 22 - pracownia projektowa Jakosta, ul. Kolejowa 16 - szkoła językowa, ul. Kolejowa 16a - Plus Inwest - siedziba firmy, ul. Kolejowa lla - Sernik - centrum edukacyjne, ul. Kolejowa lla - 4step - szkoła tańca, ul. Kolejowa lla Centrum handlowe przy ulicy Wrocławskiej, w którego skład wchodzą:					

			- piekarnia Maja - sklep mięsny Jaskuła - kolejna duża apteka - inne firmy zlokalizowane na piętrze budynku Ogromne centrum handlowe Aquila Park przy ulicy Strzelińskiej i Zasłuczańskiej, oferujące cały wachlarz usług również dla mieszkańców Wrocławia i okolic. W obrębie centrum handlowego działa sklep żabka, cukiernia, liczne restauracje, fryzjer czy podolog. Karczma Paśnik i hotel dla turystów i pracowników przy ul. Strzelińskiej. Usługi zdrowia i urody w rejonie kościoła i ul. Parkowej. W chwili obecnej realizowane są nowe inwestycje m.in. wielkopowierzchniowy sklep Bricomarche, obiekt gastronomiczny typu fastfood tj. McDonald 's oraz inne usługi towarzyszące. Większość spośród wymienionych usług działa od wielu lat, mowa tu przede wszystkim o małych rodzinnych firmach, dla których wprowadzenie konkurencji może oznaczać likwidację działalności.					

23.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**Obecny zapis planu miejscowego.** **49 UO Teren usług oświaty.** Dotychczasowy sposób użytkowania - teren przedszkola. Budynek przedszkola jest budynkiem zabytkowym. Wszelkie remonty i modernizacje uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu (wraz z kolorystyką obiektu). Zaleca się remont ogrodzenia. Wskazane nasadzenia w pasie ochronym od ulicy Strzelińskiej. Teren znajduje się w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu - obowiązują ustalenia § 5, ust. **Proponowany w projekcie planu miejscowego zapis planu miejscowego.** § 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.UO** ustala się: **1) przeznaczenie podstawowe:** a) usługi oświaty, b**) zabudowa usługowa**, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów; **2) przeznaczenie uzupełniające:** a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkiwania zbiorowego (hotele, motele) **związanego z funkcją podstawową.** b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, c) garaże i budynki gospodarcze; **3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:** a) maksymalna wysokość: - budynków usługowych – 12 m, - pozostałych obiektów– 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej, **UWAGA NUMER 1.**	1.UO	1.UO		**X**	**1.2.** Dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia podstawowego ma na celu zapewnienie elastyczności zagospodarowania nieruchomości, w szczególności w perspektywie długoterminowej, uwzględniającej możliwe zmiany funkcji obiektów publicznych oraz potrzeby gminy w zakresie realizacji usług publicznych i społecznych. Nie oznacza to automatycznej zmiany funkcji istniejącego obiektu przedszkola ani jej osłabienia, lecz stworzenie ram planistycznych umożliwiających racjonalne wykorzystanie terenu w przyszłości. Argument dotyczący własności gminnej nieruchomości nie stanowi przesłanki planistycznej uzasadniającej ograniczenie przeznaczenia terenu wyłącznie do usług oświaty. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kształtuje zasady zagospodarowania przestrzeni, a nie przesądza o sposobie zarządzania mieniem komunalnym. Wprowadzone w projekcie planu ograniczenia katalogu dopuszczalnych usług zapewniają ochronę funkcji oświatowej oraz eliminują działalności mogące generować uciążliwości środowiskowe lub funkcjonalne, co gwarantuje zachowanie odpowiednich standardów użytkowania terenu. Ograniczenie możliwości zabudowy usługowej innej niż oświaty może spowodować roszczenie właściciela co do obniżenia wartości nieruchomości. W chwili obecnej plan dopuszcza zabudowę usługową również inną niż usługi oświaty. **4.** Wysokość zabudowy została dostosowana do rzeczywistej wysokości budynku przedszkola. Całkowite pominięcie wskaźnika wysokości byłoby niezgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które określa wysokość zabudowy jako element obligatoryjny ustaleń planu. **5.** Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1500 m² stanowi element polityki przestrzennej gminy, służący kształtowaniu ładu przestrzennego, zachowaniu odpowiednich standardów urbanistycznych oraz zapewnieniu właściwych warunków zagospodarowania terenów. Parametr ten uwzględnia charakter obszaru oraz docelową

			Z uwagi na dotychczasową funkcję budynku – usługi oświaty (UO) – budynek przedszkola- oraz fakt, że nieruchomość znajduje się od jako jedna z trzech w Żernikach Wrocławskich w zasobach gminnych, należy wykluczyć z przeznaczenia podstawowego **literę b – w całości.** **UWAGA NUMER 2.** **punkt 2 litera a – wykluczyć w całości.** Należy pozostawić dotychczasowy sposób użytkowania **punkt 1 – przeznaczenie podstawowe, litera a) – usługi oświaty.** Zmiana przeznaczenia, ewidentnie na usługi hotelowo gastronomiczne jest sprzeczna z interesami oraz wolą mieszkańców Żernik Wrocławskich. Nieruchomość powinna zostać w zasobach gminy **z pozostawieniem dotychczasowego sposobu użytkowania**. Czas pokaże, jakich usług będzie brakowało w rozwijającej się miejscowości, a plany miejscowe i ich zmiana jest możliwa w każdym momencie. Wydatki ze środków publicznych poniesione i ponoszone na remonty i aktualną modernizacje powinny służyć finalnie lokalnej społeczności, a nie przyszłym prywatnym inwestorom. **UWAGA NUMER 4** Punkt 3 litera a 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: - **budynków usługowych – 12 m, -– wykluczyć w całości.** **UWAGA NUMER 5** Punkt 3 litera a 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m2. **wykluczyć w całości.** **UWAGA NUMER 6 .** Z uwagi na potrzeby społeczności lokalnej oraz unikatową lokalizację nieruchomości na dużej działce w centrum miejscowości, należy wprowadzić zapisy nakazujące lokalizację w obrębie nieruchomości instalacji chroniących przed hałasem generowanym z sąsiadującej drogi wojewódzkiej 395 - w postaci ekranów akustycznych. W imieniu własnym oraz społeczności miejscowości Żerniki Wrocławskie proszę o przyjęcie uwag.					intensywność zabudowy, a także umożliwia zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy zabudową a powierzchnią biologicznie czynną. Całkowite wyeliminowanie tego wskaźnika prowadziłoby do braku kontroli nad procesem podziałów nieruchomości, co mogłoby skutkować nadmierną fragmentacją działek oraz pogorszeniem ładu przestrzennego i warunków funkcjonowania zabudowy. **6.** Plan miejscowy nie jest właściwym narzędziem do nakładania obowiązku realizacji konkretnych rozwiązań technicznych w postaci ekranów akustycznych. Tego rodzaju inwestycje mają charakter infrastrukturalny i są realizowane na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, w ramach realizacji i modernizacji dróg publicznych. Obowiązek zapewnienia dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynika z przepisów odrębnych i spoczywa na zarządcy drogi oraz podmiotach realizujących inwestycje generujące hałas. Plan miejscowy nie określa technicznych sposobów realizacji ochrony akustycznej, lecz może jedynie wyznaczać przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania. Jednocześnie należy wskazać, że w projekcie planu uwzględnia się ogólne zasady ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem, co stanowi wystarczającą podstawę do stosowania właściwych rozwiązań na etapie realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami prawa.

24.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**1. Zakres uwagi:** Dotyczy zapisów §7 ust. 1 pkt 3 projektu uchwały. Wnoszę o zmianę zapisów dotyczących wysokości ogrodzenia z 1,5m na zapis 1,8m wysokości. Uzasadnienie: Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz kwestie bezpieczeństwa, zasadne wydaje się rozważenie zwiększenia tej wysokości. **2. Zakres uwagi:** Dotyczy zapisów §9 pkt 1 lit, b projektu uchwały. Wnoszę o zmianę zapisów dotyczących zakazu stosowania dachów płaskich. Należy dopuścić stosowanie dachów płaskich dla dz. nr 428/14 i 428/16 obręb Żerniki Wrocławskie. Uzasadnienie: Mając na uwadze istniejące zabudowanie wielorodzinne na ww. działkach wraz z dachem płaskim, należy umożliwić w przypadku remontów lub rozbudowy istniejących budynków pozostawienie dachów płaskich. **3. Zakres uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla działek nr 428/15 i 428/17 obręb Żerniki Wrocławskie z MW (terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) na MN (teren zabudowy jednorodzinnej). Uzasadnienie: Teren zabudowy MW został wprowadzony w projekt planu uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach jak i w załączniku graficznym do projektu uchwały z tytułu istniejącej zabudowy wielorodzinnej na działkach nr 428/14 i 428/16, celem utrzymania rodzaju zabudowy po uchwaleniu nowego MPZP dla tego terenu, natomiast przeznaczenie kolejnych działek nr 428/15 i 428/17 na teren MW nie ma racjonalnego bytu z uwagi na sąsiadującą zabudowę MN (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). Teren dla działek nr 428/15 i 428/17 należy przyjąć jako teren MN. **4. Zakres uwagi:** Dotyczy zapisów §22 pkt 2 lit a) **wnoszę o zmianę zapisu poprzez jego roszerzenie o dodatkowe funkcje, tj.:** opieki społecznej, kultury, gastronomi oraz rekreacji. Uzasadnienie: Wprowadzenie wskazanych funkcji pozwoli na rozwój usług istotnych z punktu widzenia lokalnej społeczności. **5. Zakres uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla działki nr 135/8 obręb Żerniki Wrocławskie z 14MN (terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na 2U (teren usług oświaty). Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2**U** ustala się: **przeznaczenie podstawowe**: usługi oświaty – przedszkole, szkoła, żłobek.obiekty małej architektury, obiekty sportowo - rekreacyjne w tym place zabaw, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona. Przeznaczenie adekwatne jak dla działki nr 136 obręb Żerniki Wrocławskie (boisko przy ul. Długosza).	Obszar planu, MW, 1.UKR	Obszar planu MW, 1.UKR		**X**	**1.** Wysokość ogrodzeń została określona z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **2.** W zakresie dopuszczenia dachów płaskich stwierdza się, iż są zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu. Całkowite wyeliminowanie dachów płaskich i łukowych stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody kształtowania zabudowy oraz ingerencję w rozwiązania architektoniczne, które mogą być właściwie wpisane w istniejący kontekst przestrzenny. Dachy płaskie są powszechnie stosowane w nowoczesnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dachy łukowe pojawiają się w obiektach o określonej funkcji i formie architektonicznej, nie powodując same w sobie naruszenia ładu przestrzennego. Możliwość realizacji dachów płaskich i łukowych została ograniczona na terenach objętych ochroną konserwatorską, w tym również na dz. nr 428/14 i 428/16 znajdujących się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. **3.** Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Na przedmiotowych terenach istnieje już zabudowa wielorodzinna, dlatego przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią uporządkowanie i aktualizację faktycznego sposobu zagospodarowania. Określone w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącej zabudowy oraz parametrów technicznych działek, co zapewnia spójność przestrzenną i racjonalne kształtowanie dalszej zabudowy. **4.** W projekcie planu teren ten został przeznaczony pod zabudowę usług kultu religijnego wraz z funkcjami towarzyszącymi, bezpośrednio związanymi z działalnością duszpasterską oraz obsługą obiektów sakralnych. część obszaru objętego terenem 1.UKR znajduje się w strefie sanitarnej 50 m od cmentarza,

			Uzasadnienie: Z uwagi na kształt i powierzchnię działki, uniemożliwia to racjonalną zabudowę. W obowiązującycm planie dla tej działki: teren objęty ochroną krajobrazu, dopuszcza się funkcje sportowe i uzupełniające. W ostatnich roku, zostały zrealizowane przy udziale Rady Osiedla inwestycje związane z zagospodarowaniem części terenu dziaki nr 136 celem poprawy funkcjonalności i atrakcyjności pod względem walorów społecznych. Działka nr 135/8 stanowi obecnie integralnoą część przynależną do boiska przy ul. Długosza, a pozostawienie jej przeznaczenia wg obecnie obowiązujących zapisów MPZP wpłynie na poprawę i funkcjonalność boiska i terenu rekreacji dla społeczności lokalnej. **6. Zakres uwagi:** Wnoszę o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenu dla działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) obręb Żerniki Wrocławskie jako MJ (terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę - przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta nie została należycie uzasadniona, narusza zasadę ciągłości polityki rzestrzennej, ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnoszę o **pozostawienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek - lub, alternatywnie - zieleni nieurządzonej. Uzasadnienie: Proponowana zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową stoi w sprzeczności z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego. Decyzja o osiedleniu się przez Mieszkańców w tej części miejscowości była podejmowana, w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Proponowana zmiana przeznaczenia narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. Dopuszczenie usług spowoduje wzrost natężenia ruchu samochodowego, zwiększenie emisji spalin i hałasu, pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowia oraz Orla), które nie są przystosowane do ruchu usługowego oraz pełnią funkcję dróg osiedlowych (które zostały zrealizowane przy znaczącym wkładzie finansowym Mieszkańców). Proponowana zmiana przeznaczenia ww. działek jednoznacznie powoduje spadek wartości innych nieruchomości na danym obszarze co					w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność. W związku z powyższym wprowadzenie funkcji gastronomicznej byłoby sprzeczne z obowiązującymi ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu. Jednocześnie w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują dodatkowe ograniczenia, w tym zakazy lokalizacji usług związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, co dodatkowo wyklucza możliwość wprowadzenia postulowanej funkcji gastronomicznej. Ponadto należy podkreślić, że zapisy planu dopuszczają realizację funkcji uzupełniających w zakresie usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji oraz zamieszkania zbiorowego, co zapewnia wystarczający katalog funkcji wspierających działalność podstawową. **5.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową (oświaty) byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym. **6.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków

			wpływa na obniżenie atrakcyjności lokalizacji, wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, powoduje realny spadek wartości nieruchomości. **Będzie to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy codo relatywnego spadku nieruchomości na danym obszarze, na który przyszłe usługi będą oddziaływać.** Ponadto zmiana przeznaczenia generuje konflikt z funkcją sakralną z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo kościoła, cmentarza co wymaga szczególnej ochrony. Dopuszczenie nieokreślonych usług może zakłócać uroczystości religijne, naruszać powagę miejsca, może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **7. Zakres uwagi:** Wnoszę o zmianę zapisów dotyczących strefy „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego, określonych w § 11 ust. 1 pkt 1 projektu planu. Wnoszę o zmianę zapisów poprzez złagodzenie zakazów obowiązujących w strefie „A", w szczególności: - dopuszczenie możliwości realizacji nowej zabudowy w uzasadnionych przypadkach, - dopuszczenie instalacji odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaiki) w formach niekolidujących z ekspozycją zabytku, - wprowadzenie możliwości indywidualnej oceny inwestycji zamiast sztywnych zakazów, - ewentualnie doprecyzowanie zapisów w sposób umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenów. Uzasadnienie: - Nadmierna restrykcyjność zapisów wprowadzonych w planie ustalenia dla strefy „A" mają charakter absolutnych zakazów, w tym m.in.: zakaz realizacji nowej zabudowy, zakaz podziałów, zakaz instalacji fotowoltaicznych, liczne ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu. Tak sformułowane regulacje nie pozostawiają żadnej elastyczności inwestycyjnej i uniemożliwiają racjonalne wykorzystanie nieruchomości. - Brak mechanizmów wyjątków i indywidualnej oceny, ponieważ zapisy planu nie przewidują możliwości odstępstw ani indywidualnej oceny wpływu planowanej inwestycji na wartości zabytkowe. W praktyce oznacza to całkowite wykluczenie jakiejkolwiek nowej działalności inwestycyjnej, niezależnie od jej charakteru i potencjalnego wpływu na otoczenie. - Naruszenie zasady proporcjonalności. Ochrona wartości kulturowych powinna być realizowana w sposób wyważony, z uwzględnieniem interesów właścicieli nieruchomości.					zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **7.** Ustalenia projektu planu w zakresie strefy „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa dotyczące ochrony zabytków, a także zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzgodnienie to miało charakter wiążący w procedurze planistycznej i potwierdziło konieczność zastosowania przyjętych rygorów ochronnych. związku z powyższym wprowadzenie postulowanych zmian, w szczególności złagodzenia zakazów, dopuszczenia nowej zabudowy, instalacji odnawialnych źródeł energii czy zastąpienia jednoznacznych zakazów mechanizmem indywidualnej oceny inwestycji, nie jest możliwe na etapie sporządzania planu miejscowego, gdyż wymagałoby to ponownego uzgodnienia dokumentu z organem ochrony zabytków, który już jednoznacznie określił zakres dopuszczalnych ustaleń Należy podkreślić, że strefa „A" stanowi obszar o najwyższej randze ochrony konserwatorskiej, gdzie celem planu jest zachowanie i ochrona historycznego układu przestrzennego w jego niezakłóconej formie, a nie jego przekształcanie czy adaptowanie poprzez nowe dominanty przestrzenne lub intensyfikację zagospodarowania. Wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę rozwiązań, takich jak: dopuszczenie nowej zabudowy, instalacje fotowoltaiczne, czy indywidualna ocena inwestycji zamiast jednoznacznych zakazów prowadziłoby w praktyce do rozluźnienia systemu ochrony konserwatorskiej i osłabienia jednolitych zasad ochrony zabytkowego układu przestrzennego, co pozostaje sprzeczne z celem wyznaczenia strefy „A". Jednocześnie należy zauważyć, że ustalenia planu

			Wprowadzone zapisy wykraczają poza niezbędny zakres ochrony, stosując najbardziej restrykcyjne środki bez analizy, czy mniej ingerujące rozwiązania byłyby wystarczające. - Ograniczenie możliwości stosowania nowoczesnych technologii. Całkowity zakaz instalacji paneli fotowoltaicznych oraz innych rozwiązań technicznych jest nieuzasadniony, szczególnie w sytuacji, gdy możliwe jest ich zastosowanie: w sposób nieeksponowany, niewpływający negatywnie na odbiór zabytku. Takie ograniczenie jest sprzeczne z polityką wspierania efektywności energetycznej i rozwoju odnawialnych źródeł energii. - Brak zróżnicowania zapisów w obrębie strefy. Plan traktuje całą strefę „A" w sposób jednolity, bez rozróżnienia na: obszary bezpośrednio związane z zabytkiem, obszary o mniejszym znaczeniu ekspozycyjnym. W efekcie jednakowe, rygorystyczne ograniczenia stosowane są również tam, gdzie nie jest to konieczne. - Ryzyko zahamowania funkcjonowania i rewitalizacji obszaru. Zbyt rygorystyczne ograniczenia mogą prowadzić do: braku możliwości adaptacji terenów do współczesnych potrzeb, zahamowania procesów rewitalizacyjnych, degradacji przestrzeni w dłuższej perspektywie. Ochrona dziedzictwa powinna umożliwiać jego użytkowanie i rozwój, a nie prowadzić do jego „zamrożenia". **W związku z powyższym zasadne jest wykreślenie przedmiotowych zapisów lub ich istotne ograniczenie oraz wprowadzenie bardziej elastycznych mechanizmów ochrony dziedzictwa kulturowego. Wnoszę, o korektę zapisów §11 ust. 1 pkt 1 projektu uchwały:** lit. a - nakaz utrzymania dotychczasowego zagospodarowania Wnoszę, o zmianę zapisu poprzez dopuszczenie przekształceń i uzupełnień zagospodarowania. Uzasadnienie: Bezwzględny nakaz utrzymania istniejącego stanu uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości oraz prowadzenie działań adaptacyjnych i modernizacyjnych, które mogłyby odbywać się bez szkody dla wartości historycznych. lit. b - nakaz zachowania i wyeksponowania układu przestrzennego Wnoszę o doprecyzowanie zapisu poprzez ograniczenie go do elementów o rzeczywistej wartości historycznej. Uzasadnienie: Zapis ma charakter bardzo ogólny i może prowadzić do nadinterpretacji, obejmując również elementy o niewielkiej wartości historycznej, co skutkuje nadmiernymi ograniczeniami inwestycyjnymi. lit. c - zakaz wprowadzania nowej zabudowy Wnoszę o wykreślenie zakazu lub dopuszczenie wyjątków. Uzasadnienie: Całkowity zakaz nowej zabudowy stanowi skrajnie restrykcyjne ograniczenie prawa własności i uniemożliwia jakiekolwiek racjonalne					muszą zapewniać jednoznaczność i czytelność przepisów prawa miejscowego, a zastępowanie ich mechanizmami uznaniowymi (indywidualna ocena inwestycji w trybie planu miejscowego) jest niedopuszczalne w świetle konstrukcji prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie może przenosić kompetencji decyzyjnych na etapie późniejszych uzgodnień inwestycyjnych. Dodatkowo wskazać należy, że ochrona dziedzictwa kulturowego wymaga prewencyjnego, a nie reaktywnego modelu regulacji, co uzasadnia stosowanie jednoznacznych zakazów i nakazów w obszarach szczególnie cennych historycznie. Przyjęte rozwiązania mają na celu uniknięcie nieodwracalnych przekształceń przestrzeni, które mogłyby nastąpić w wyniku dopuszczenia szerokiego katalogu inwestycji. Odnosząc się do zarzutu nadmiernej restrykcyjności, należy wskazać, że przyjęte regulacje stanowią proporcjonalny kompromis pomiędzy ochroną wartości zabytkowych a możliwością użytkowania terenu, a ich zakres wynika wprost z charakteru obszaru oraz wymogów konserwatorskich. **8.** Analogicznie jak przy strefie „A" ochrony konserwatorskiej należy wskazać, iż nie jest możliwe ani prawnie dopuszczalne jednostronne usunięcie lub znaczące złagodzenie ustaleń planu w zakresie ochrony konserwatorskiej, gdyż prowadziłoby to do zmiany uzgodnionego zakresu ochrony i wymagałoby ponownego uzgodnienia projektu planu z organem ochrony zabytków. Strefa „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego obejmuje obszar o udokumentowanych wartościach kulturowych, którego celem jest zachowanie charakterystycznych cech zabudowy i układu przestrzennego w skali całego zespołu ruralistycznego, a nie wyłącznie ochrona pojedynczych obiektów. W związku z tym zasadne jest stosowanie również szczegółowych ustaleń dotyczących formy architektonicznej, materiałów, kolorystyki oraz zasad sytuowania zabudowy. Odnosząc się do zarzutów nadmiernej szczegółowości regulacji należy wskazać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który z mocy ustawy może określać szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry architektoniczne, jeżeli

			zagospodarowanie terenów, nawet w sytuacjach, gdy nowa zabudowa mogłaby harmonijnie wpisać się w otoczenie. lit. d - zakaz podziałów Wnoszę o złagodzenie zapisu poprzez dopuszczenie podziałów w uzasadnionych przypadkach. Uzasadnienie: Zakaz podziałów uniemożliwia racjonalne gospodarowanie nieruchomościami i nie uwzględnia sytuacji, w których podział nie wpływa negatywnie na wartości historyczne. lit. f - ochrona cmentarza i zieleni Wnoszę o pozostawienie zapisu, ale z doprecyzowaniem zakresu ochrony, z jednoczesnym wykreśleniem „oraz odtworzenie elementów nieistniejących, w tym nasadzeń drzew” Uzasadnienie: Zapis wymaga doprecyzowania, aby nie prowadził do nadmiernych ograniczeń w zakresie prac porządkowych i pielęgnacyjnych. lit. g - zachowanie elementów historycznych Wnoszę o doprecyzowanie zapisu. Uzasadnienie: Podobnie jak w lit. f, zapis powinien jasno określać zakres obowiązków, aby uniknąć nieproporcjonalnych wymagań. lit. i – dopuszczenie inwestycji jako uzupełnienia Wnoszę o rozszerzenie zapisu. Uzasadnienie: Zbyt restrykcyjne warunki dopuszczenia inwestycji ograniczają możliwość rozwoju obszaru. Należy dopuścić inwestycje, które nie naruszają wartości historycznych, nawet jeśli nie stanowią bezpośredniego odtworzenia istniejącej formy. lit. j – zakaz ogrodzeń prefabrykowanych Wnoszę o złagodzenie zapisu. Uzasadnienie: Zapis ingeruje w szczegóły techniczne i materiałowe, które nie zawsze mają istotny wpływ na odbiór przestrzeni, a jednocześnie ograniczają swobodę inwestycyjną. lit. k - zakaz paneli fotowoltaicznych Wnoszę o wykreślenie zakazu lub jego złagodzenie. Uzasadnienie: Całkowity zakaz instalacji OZE jest nieproporcjonalny i sprzeczny z kierunkami polityki energetycznej. Możliwe jest stosowanie instalacji w sposób nieeksponowany i nienaruszający walorów krajobrazowych. **8. Zakres uwagi:** Wnoszę o wykreślenie w całości lub ich istotne ograniczenie poprzez usunięcie szczegółowych zapisów dotyczących strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego, określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 projektu planu: - form architektonicznych,					wynika to z potrzeb ochrony ładu przestrzennego i wartości kulturowych. W przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską szczegółowość ustaleń jest nie tylko dopuszczalna, ale wręcz wymagana. Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że regulacje planu wykraczają poza jego ustawowe kompetencje, gdyż właśnie w ramach planu miejscowego następuje przeniesienie ogólnych zasad ochrony zabytków na konkretne, wiążące ustalenia planistyczne, stanowiące podstawę wydawania decyzji administracyjnych. Jednocześnie wskazać należy, że przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego, lecz wynikają z wymogów ochrony konserwatorskiej, zapewniają spójność przestrzenną historycznego układu ruralistycznego, przeciwdziałają jego degradacji oraz niekontrolowanej suburbanizacji, oraz stanowią realizację zasady ochrony dziedzictwa kulturowego wynikającej z przepisów odrębnych. Odnosząc się do argumentu dotyczącego ograniczenia nowoczesnych technologii oraz rzekomego hamowania rozwoju, należy podkreślić, że ochrona wartości kulturowych może uzasadniać wprowadzenie ograniczeń w zakresie form architektonicznych i materiałowych, w tym także w odniesieniu do instalacji technicznych, jeżeli ich ekspozycja mogłaby negatywnie wpływać na odbiór historycznego krajobrazu. Wskazać również należy, że obowiązujące ustalenia planu nie eliminują możliwości realizacji nowej zabudowy, lecz określają jej ramy w sposób zapewniający harmonijne wpisanie w istniejący układ ruralistyczny, co stanowi podstawową zasadę ochrony krajobrazu kulturowego. W zakresie postulatu alternatywnego wyłączenia obszaru z procedury planistycznej i pozostawienia obowiązującego planu miejscowego wskazać należy, że nie znajduje on uzasadnienia planistycznego ani prawnego, gdyż procedowana zmiana planu ma na celu dostosowanie jego ustaleń do aktualnych wymogów ochrony ładu przestrzennego oraz ochrony konserwatorskiej, a nie ich osłabienie.

			- materiałów elewacyjnych, - kolorystyki, - geometrii dachów, - detali architektonicznych, - lokalizacji i sposobu sytuowania zabudowy. Uzasadnienie: - Nadmierna ingerencja w prawo własności: zapisy dotyczące strefy „B" wprowadzają bardzo daleko idące ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym szczegółowe wymogi dotyczące formy architektonicznej, materiałów, kolorystyki oraz sposobu kształtowania zabudowy. Tak szeroki zakres regulacji stanowi nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności i znacząco ogranicza możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości. - Naruszenie zasady proporcjonalności: zakres wprowadzonych ograniczeń nie odpowiada rzeczywistemu poziomowi wartości kulturowych na całym obszarze objętym strefą „B". Plan wprowadza jednolite, restrykcyjne zasady dla rozległego obszaru, bez uwzględnienia faktycznego zróżnicowania zabudowy i stopnia jej zachowania. - Przekroczenie zakresu regulacji planu miejscowego: zapisy planu szczegółowo ingerują w rozwiązania projektowe, takie jak: kształt bryły budynku, geometria dachów, materiały elewacyjne, kolorystyka, detale architektoniczne. Tymczasem MPZP powinien określać ramy zagospodarowania przestrzennego, a nie szczegółowe rozwiązania architektoniczne, które są właściwe dla etapu projektu budowlanego. - Sztuczne ujednolicenie zabudowy i zahamowanie rozwoju: wprowadzone regulacje prowadzą do ograniczenia różnorodności architektonicznej, wymuszenia historyzującej formy zabudowy, eliminacji współczesnych rozwiązań architektonicznych. W konsekwencji zapisy te mogą prowadzić do powstawania sztucznej, nienaturalnej zabudowy stylizowanej, zamiast wysokiej jakości współczesnej architektury. - Ograniczenie stosowania nowoczesnych technologii: plan ogranicza możliwość stosowania nowoczesnych rozwiązań, w szczególności: nowoczesnych materiałów elewacyjnych, współczesnych form dachów, częściowo instalacji OZE (np. fotowoltaiki). Jest to sprzeczne z aktualnymi kierunkami rozwoju budownictwa oraz polityką wspierania efektywności energetycznej. - Brak adekwatności do rzeczywistego stanu zagospodarowania: na znacznej części obszaru objętego strefą „B" występuje już zabudowa: współczesna, zróżnicowana, niejednorodna pod względem formy i materiałów. Wprowadzenie rygorystycznych zasad „historyzujących" nie odzwierciedla faktycznego charakteru przestrzeni.					

			- Nadmierne obowiązki inwestycyjne: zapisy nakładają obowiązek odtwarzania historycznego układu, dostosowywania nowych inwestycji do historycznych wzorców. Może to generować nieuzasadnione koszty inwestycyjne oraz utrudniać realizację inwestycji. W związku z powyższym zasadne jest wykreślenie przedmiotowych zapisów lub ich istotne ograniczenie do ogólnych zasad ochrony ładu przestrzennego jak m.in. do zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla procedowanego terenu. **W związku z powyższym zasadna jest zmiana zapisów § 11 ust. 1 pkt 2 (strefa „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego) poprzez ich istotne ograniczenie oraz usunięcie nadmiernie szczegółowych regulacji.** lit. a - obowiązek restauracji i modernizacji obiektów Wnoszę o zmianę zapisu poprzez jego złagodzenie. Uzasadnienie: Zapis nakłada obowiązek działań inwestycyjnych na właścicieli nieruchomości, co wykracza poza zakres planu miejscowego i ingeruje w prawo własności. lit. b - obowiązek zachowania układu przestrzennego Wnoszę o doprecyzowanie zapisu. Uzasadnienie: Zapis ma charakter ogólny i może prowadzić do nadmiernej interpretacji oraz ograniczeń także dla elementów o niewielkiej wartości historycznej. lit. c - dopuszczenie tylko zabudowy jako uzupełnienie historycznej Wnoszę o zmianę zapisu poprzez dopuszczenie szerszego katalogu zabudowy. Uzasadnienie: Zapis ogranicza rozwój przestrzenny i uniemożliwia realizację nowoczesnej zabudowy, nawet jeśli nie koliduje ona z ładem przestrzennym. lit. d - obowiązek nawiązywania gabarytem i materiałami Wnoszę o złagodzenie zapisu. Uzasadnienie: Zapis ingeruje w szczegółowe rozwiązania architektoniczne (materiały, forma), które powinny być pozostawione projektantom, a nie regulowane planem miejscowym. lit. e - obowiązek harmonizacji zabudowy i ograniczenia formy Wnoszę o zmianę zapisu poprzez jego uelastycznienie. Uzasadnienie: Zapis prowadzi do sztucznego ujednolicenia zabudowy i ogranicza rozwój współczesnej architektury, narzucając określone formy i rozwiązania. lit. f - obowiązek stosowania dachówki ceramicznej Wnoszę o wykreślenie lub złagodzenie zapisu.					

			Uzasadnienie: Wskazanie konkretnego materiału budowlanego stanowi nadmierną ingerencję w rozwiązania projektowe i ogranicza stosowanie nowoczesnych technologii. lit. g - ograniczenia materiałów elewacyjnych Wnoszę o zmianę zapisu. Uzasadnienie: Zakaz stosowania określonych materiałów (np. tworzyw sztucznych) oraz ograniczenie do wybranych rozwiązań stanowi nadmierne ograniczenie swobody projektowej. lit. h - narzucenie kolorystyki Wnoszę o wykreślenie zapisu. Uzasadnienie: Określanie kolorystyki elewacji wykracza poza zakres planu miejscowego i stanowi ingerencję w detale architektoniczne i utwór autora projektu, które są niezbywalnym prawem autorskim. lit. i - obowiązek usuwania elementów dysharmonizujących Wnoszę o zmianę zapisu. Uzasadnienie: Zapis może prowadzić do obowiązku przebudowy istniejących obiektów, co jest nieproporcjonalne i może generować znaczne koszty dla właścicieli. lit. j - zakaz ogrodzeń prefabrykowanych Wnoszę o złagodzenie zapisu. Uzasadnienie: Zapis ingeruje w szczegóły techniczne i materiałowe o ograniczonym znaczeniu dla ładu przestrzennego. lit. l - zakaz fotowoltaiki na obiektach znajdujących się z gminnej ewidencji zabytków Wnoszę wykreślenie zapisu lub o zmianę zapisu. Uzasadnienie: Całkowity zakaz stosowania instalacji OZE jest nieproporcjonalny i sprzeczny z polityką energetyczną. Możliwe jest ich stosowanie w sposób nieeksponowany. lit. m - ograniczenia dla fotowoltaiki Wnoszę o złagodzenie zapisu. Uzasadnienie: Zbyt restrykcyjne warunki lokalizacji instalacji ograniczają możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii. lit. n - odesłanie do reklam Wnoszę o doprecyzowanie zapisu. Uzasadnienie: Zapis powinien być jednoznaczny i nie powodować podwójnej interpretacji ograniczeń. lit. p - lokalizacja budynków gospodarczych Wnoszę o złagodzenie zapisu.					

			Uzasadnienie: Zapis ingeruje w szczegóły zagospodarowania działki i może być trudny do zastosowania w praktyce, szczególnie dla działek o nieregularnym kształcie. **Wnosimy o przyjęcie powyższych uwag i uwzględnienie ich w procedowanym projekcie uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości gmina Siechnice - etap III.** **W przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag w zakresie zmiany zapisów planu, wnoszę alternatywnie o: wyłączenie przedmiotowych obszarów z procedury planistycznej w ramach niniejszego projektu MPZP, a tym samym pozostawienie go w obowiązywaniu dotychczasowych ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego 1U, 1.UKR, 1.ZC, część obszaru 14.MN (w zakresie działki nr 135/8 obręb Żerniki Wrocławskie), 1.MW, 2.MW.** **Uzasadnienie:** **Proponowane w projekcie planu ustalenia dla wskazanych obszarów są mniej korzystne niż obowiązujące obecnie zapisy planistyczne, w szczególności poprzez:** **- wprowadzenie dodatkowych ograniczeń inwestycyjnych,** **- zawężenie dopuszczalnych funkcji,** **- zwiększenie ingerencji w sposób zagospodarowania nieruchomości.** **W przypadku braku możliwości modyfikacji tych zapisów zasadne jest pozostawienie dla tego obszaru obowiązujących regulacji, które:** **- są adekwatne do istniejącego zagospodarowania,** **- umożliwiają racjonalne korzystanie z nieruchomości,** **- nie wprowadzają nadmiernych ograniczeń.** **Wprowadzenie nowych, bardziej restrykcyjnych ustaleń bez ich korekty prowadziłoby do nieuzasadnionego pogorszenia sytuacji planistycznej właścicieli nieruchomości.**					

25.	16.04.2026	Osoba fizyczna	1. podkład mapowy został sporządzony na nieaktualnej mapie zasadniczej 2. proszę o zmianę parametru dotyczącego wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych, która w świetle tekstu uchwały nie może przekroczyć 1,50 m. Proponuję zwiększyć limit wysokości ogrodzeń do 2,00 m, tym samym dostosować go to obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Co więcej uważam, że wysokość ogrodzeń frontowych na poziomie 1,50 m nie zabezpiecza nieruchomości w żaden sposób przed dostępem osób trzecich. W ostatnich dwóch latach na terenie Żernik Wr. i okolic miały miejsce kradzieże/włamania, które były zgłaszane organom ścigania, jak i gminnym służbom porządkowym. 3. § 11. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Ustala się strefę „A" ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła: k) ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych; Uważam powyższy zakaz za nieuzasadniony ekonomicznie, jak również nieuzasadniony pod względem ochrony konserwatorskiej. Powyższy zapis ograniczający możliwość zastosowania paneli fotowoltaicznych nie przystoi do aktualnych trendów ogólnoświatowych zmierzających do zmniejszenia emisyjności. 4. dla terenu oznaczonego w planie mpzp 1.MW/U, 2.MW/U Nie zgadzam się na dopuszczenie dla tego terenu funkcji zabudowy usługowej, jak również na dopuszczenie możliwości wydzielania do 9 lokali mieszkalnych. Wnoszę o obniżenie możliwości wydzielenie ilości lokali mieszkalnych do maksymalnie 4 lokali mieszkalnych. 5. teren 14 MN - działka nr 135/8 powinna zostać wyłączona z możliwości zabudowy MN, a przeznaczona pod teren usług sportowych - co pozwoliłoby na rozwój infrastruktury istniejącego boiska sportowego.	Obszar planu, 1.MWU, 2.MW/U	Obszar planu, 1.MWU, 2.MW/U		**X**	**1**.Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego jest realizowana na podstawie uchwały o przystąpieniu podjętej w 2012 r., a tym samym w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w dacie jej podjęcia oraz w toku prowadzenia procedury planistycznej. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje wymóg każdorazowej aktualizacji podkładu mapowego do najnowszej mapy zasadniczej w trakcie trwania procedury planistycznej, o ile materiał kartograficzny spełnia wymagania formalne i techniczne określone przepisami prawa oraz zapewnia możliwość jednoznacznego określenia ustaleń planu. Wykorzystany w procedurze planistycznej materiał mapowy stanowi dopuszczalny prawem materiał geodezyjny, na którym możliwe jest prawidłowe sporządzenie ustaleń planu miejscowego, w tym określenie granic terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Należy podkreślić, że podkład mapowy w procedurze planistycznej pełni funkcję techniczno-informacyjną, natomiast przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego, a nie aktualność ewidencyjna wszystkich elementów topograficznych w czasie rzeczywistym. Ponadto obowiązujące przepisy nie uzależniają ważności procedury planistycznej od każdorazowej aktualizacji mapy zasadniczej, a ewentualne zmiany stanu zagospodarowania terenu mogą być uwzględniane na etapie dalszych postępowań administracyjnych. **2.** Wysokość ogrodzeń została określona z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **3.** Wprowadzenie zakazu wynika z konieczności zachowania najwyższych standardów ochrony krajobrazu kulturowego w obszarze objętym strefą

								„A”, gdzie priorytetem jest ochrona historycznego układu przestrzennego i jego ekspozycji. Wbrew stanowisku zawartemu w uwadze, ocena dopuszczalności instalacji odnawialnych źródeł energii w obszarach objętych ochroną konserwatorską nie może być dokonywana wyłącznie przez pryzmat korzyści ekonomicznych czy ogólnych trendów energetycznych. W pierwszej kolejności uwzględnieniu podlegają wartości zabytkowe oraz krajobrazowe, które mogą wymagać wprowadzenia ograniczeń w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych, jeżeli ich widoczność lub forma mogłyby negatywnie wpływać na odbiór chronionej przestrzeni. **4.** Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej z usługami oraz dopuszczenie wydzielenia od 3 do 9 lokali wynika wprost z zapisów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zmniejszenie liczby lokali istotnie ograniczy możliwość adaptacji lokali w istniejących budynkach wielorodzinnych. **5.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

26.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Na rysunku projektu planu posłużono się dawnymi numerami działek 250/4 oraz 250/5, podczas gdy zgodnie z aktualnym stanem ewidencyjnym działki te stanowią obecnie jedną działkę ewidencyjną nr 477. Wnoszę o doprecyzowanie dokumentacji planistycznej, w tym rysunku planu oraz w razie potrzeby również części tekstowej i danych przestrzennych, poprzez uwzględnienie aktualnego stanu ewidencyjnego i jednoznaczne wskazanie, że obecna działka nr 477 obejmuje teren dawnych działek nr 250/4 i 250/5, a ustalenia planu należy interpretować zgodnie z aktualnym stanem ewidencyjnym nieruchomości. Wnoszę również o jednoznaczne wskazanie, jakie ustalenia projektu planu mają zastosowanie do obecnej działki ewidencyjnej nr 477 po zmianie numeracji i scaleniach ewidencyjnych, tak aby na etapie uchwalania i późniejszego stosowania planu nie powstawały wątpliwości interpretacyjne dotyczące przeznaczenia terenu oraz możliwości zagospodarowania tej nieruchomości. Powyższa uwaga ma na celu usunięcie rozbieżności pomiędzy projektem planu a aktualnym stanem ewidencyjnym oraz zapewnienie jednoznaczności ustaleń planu dla działki nr 477. W załączeniu przesyłam wycinek z Geoportalu przedstawiający aktualny stan ewidencyjny działki nr 477 oraz wycinek waszego planu.	477	2.MN/U, 16.MN		**X**	Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego jest realizowana na podstawie uchwały o przystąpieniu podjętej w 2012 r., a tym samym w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w dacie jej podjęcia oraz w toku prowadzenia procedury planistycznej. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje wymóg każdorazowej aktualizacji podkładu mapowego do najnowszej mapy zasadniczej w trakcie trwania procedury planistycznej, o ile materiał kartograficzny spełnia wymagania formalne i techniczne określone przepisami prawa oraz zapewnia możliwość jednoznacznego określenia ustaleń planu. Wykorzystany w procedurze planistycznej materiał mapowy stanowi dopuszczalny prawem materiał geodezyjny, na którym możliwe jest prawidłowe sporządzenie ustaleń planu miejscowego, w tym określenie granic terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Należy podkreślić, że podkład mapowy w procedurze planistycznej pełni funkcję techniczno-informacyjną, natomiast przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego, a nie aktualność ewidencyjna wszystkich elementów topograficznych w czasie rzeczywistym. Ponadto obowiązujące przepisy nie uzależniają ważności procedury planistycznej od każdorazowej aktualizacji mapy zasadniczej, a ewentualne zmiany stanu zagospodarowania terenu mogą być uwzględniane na etapie dalszych postępowań administracyjnych. W chwili obecnej dz. nr 477 część działki oznaczona jest symbolem 2.MNU, oraz 16.MN.

27.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**Uwaga nr 1 – Zmiana przeznaczenia terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej z MN na MN/U (tereny usługowe) – wniosek o przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego** Projekt planu przewiduje zmianę funkcji szeregu terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej z przeznaczenia **MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)** na **MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami)**. Wnoszę o rezygnację z tej zmiany dla terenów mieszkaniowych przy ul. Wrocławskiej i pozostawienie ich w dotychczasowym przeznaczeniu MN. **Uzasadnienie:** Zmiana ta nie jest wymagana by w tych lokalizacjach była realizowana działalność usługowa o małej uciążliwości. Jednak zmiana przeznaczenia działki wpłynie niekorzystnie na szereg aspektów np. w obrysie drogi brak jest parkingów czy zatoczek na parkowanie pojazdów korzystających z potencjalnych usług co będzie uciążliwe i problematyczne dla mieszkańców. Jeśli mowa o dopasowaniu planu do obecnego stanu, należy zmienić jedynie przeznaczenie działki 251/19 (w okolicy przedszkola Wedanek) gdzie przeznaczenie na usługi ma uzasadnione znaczenie oraz już funkcjonuje. Co więcej w Żernikach znajduje się już dobrze rozwinięta strefa usługowa, która jest cały czas rozbudowywana. W tym wypadku problemem może być jedynie wyjazd na drogę Strzelińską, który już teraz bywa problematyczny. Przy skrzyżowaniu ulis Wrocławskiej i Kolejowej – już istnieje kilka punktów usługowych, są one wystarczające a i tak czasem powodują uciążliwości poruszania się po ulicy Wrocławskiej z uwagi na ograniczone miejsca parkingowe. **Wniosek:** Przywrócenie przeznaczenia MN dla terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej, z wyłączeniem działki nr 251/9, gdzie dopuszcza się usługi oświatowe jako uzasadnione funkcjonalnie. Dotychczasowe zapisy MN pozwalają na usługi nieuciążliwe wbudowane w formie uzupełniającej. **Uwaga nr 2 – Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej (MW i MW/U) – zbyt wysoka intensywność i zbyt mała minimalna powierzchnia działki na lokal** Projekt planu (§19 i §20) przewiduje dla terenów MW oraz MW/U wysokie wskaźniki intensywności zabudowy – odpowiednio do **0,6** dla MW oraz do **0,4** dla MW/U oraz minimalną powierzchnią działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny wynoszącą zaledwie **250 m²**. **Uzasadnienie:**	MN, MW/U	MN, MW/U		**X**	**1**. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej. **2. 3**. Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Na przedmiotowych terenach istnieje już zabudowa wielorodzinna, dlatego przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią uporządkowanie i aktualizację faktycznego sposobu zagospodarowania. Określone w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącej zabudowy oraz parametrów technicznych działek, co zapewnia spójność przestrzenną i racjonalne kształtowanie dalszej zabudowy. **4.** Wysokość ogrodzeń została określona z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **5.** Zakaz montażu paneli fotowoltaicznych w strefie ochrony konserwatorskiej „A" wynika z wytycznych organu ochrony zabytków. Ograniczenie to ma na celu zachowanie historycznego charakteru i walorów

			Wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6 jest bardzo wysoki jak na miejscowość o charakterze wiejskim. Przy dopuszczonej wysokości budynków do 12 m (3 kondygnacje) i minimalnej działce 1000 m² z podziałem 250 m² na lokal, możliwa jest realizacja budynków z 4 lokalami – co faktycznie tworzy osiedle wielorodzinne w sąsiedztwie historycznej zabudowy jednorodzinnej. Tak intensywna zabudowa jest niezgodna z charakterem miejscowości i generuje poważne problemy infrastrukturalne, w szczególności: a) niewystarczającą pojemność układu drogowego i parkingowego w rejonie centrum wsi; b) brak proporcji między intensywnością nowej zabudowy a istniejącą infrastrukturą (drogi, kanalizacja, place zabaw, tereny zielone); c) konflikty sąsiedzkie wynikające z odmiennych standardów hałasu (§10 ust. 4 projektu planu przyznaje terenom MW standard jak dla zabudowy wielorodzinnej, wyższy niż MN). **Wniosek:** Zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MW i MW/U do poziomu **0,4** oraz zwiększenie minimalnej powierzchni działki przypadającej na lokal do **500 m²**. **Uwaga nr 3 – Wprowadzenie budynków wielorodzinnych niskiej intensywności (do 9 lokali) w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej – wniosek o ograniczenie do 4 lokali** Projekt planu (§5 pkt 9, §20) definiuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności jako budynki zawierające **od 3 do 9 lokali** i dopuszcza taką zabudowę m.in. na terenach 1.MW/U i 2.MW/U, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Uważam, że dopuszczenie budynków z 9 lokalami mieszkalnymi bezpośrednio w tkance historycznej wsi jest chybione. Przy tak dużej liczbie lokali niemożliwe jest spełnienie wymagań parkingowych w granicach działki (2 mp/lokal × 9 lokali = 18 miejsc postojowych) bez nadmiernego uszczelnienia terenu i degradacji powierzchni biologicznie czynnej. **Wniosek:** Ograniczenie maksymalnej liczby lokali w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności dopuszczanej na terenach MW/U do **4 lokali** na jednej działce budowlanej. **Uwaga nr 4 – Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych (§7) – wniosek o zwiększenie do 2,20 m** Projekt planu (§7 ust. 1 pkt 3) ustala, że wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych **nie może przekroczyć 1,5 m**. Wnoszę o zmianę tej wartości na **2,20 m**.					krajobrazowych obszaru, w szczególności ochronę sylwety zabudowy oraz ekspozycji obiektów o wartości kulturowej. Wprowadzony zapis porządkuje zasady zagospodarowania w tej strefie i zapewnia zgodność z obowiązującymi przepisami oraz praktyką konserwatorską, przy jednoczesnym minimalizowaniu ingerencji w historyczną tkankę przestrzenną. **6.** Wyznaczone tereny usługowe w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza są zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Zakazy określone w tej strefie wynikają z powyższej ustawy. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast terenów usługowych byłoby sprzeczne ze studium oraz z ustawą. **7.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			Uzasadnienie: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w jej aktualnym brzmieniu, wyłączyła z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę (i zgłoszenia) ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. Ustawodawca celowo przesunął ten próg, uznając, że ogrodzenia do tej wysokości nie wymagają nadzoru budowlanego. Tym samym naturalne oczekiwanie mieszkańców, wynikające z rosnącego zagrożenia przestępczością (liczne kradzieże i włamania odnotowane w Żernikach Wrocławskich i okolicach w ostatnich dwóch latach), to możliwość ochrony swojej posesji ogrodzeniem odpowiedniej wysokości. Ustalenie limitu 1,5 m jest nadmiernie restrykcyjne i nieproporcjonalne względem obowiązujących regulacji budowlanych, które dopuszczają realizację ogrodzeń do wysokości 2,20 m bez procedur administracyjnych **Wniosek:** Zmiana §7 ust. 1 pkt 3 poprzez ustalenie maksymalnej wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych na **2,20 m**, z zachowaniem wymogu ażurowości przęseł. **Uwaga nr 5 – Zakaz montażu paneli fotowoltaicznych w strefie 201eA201d ochrony konserwatorskiej (§11 ust. 1 pkt 1 lit. k) – wniosek o zmianę** Projekt planu w §11 ust. 1 pkt 1 lit. k ustala **zakaz montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych** na budynku kościoła parafialnego i w całym obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej. Celem ochrony historycznego wizerunku kościoła jest zabezpieczenie i opieka nad „starym kościołem” w przypadku nowego obiektu nie ma mowy o wartości historycznej. W tym przypadku zwłaszcza od strony normalnie niewidocznej z drogi Wrocławskiej powinno się umożliwić montowanie paneli. **Wniosek:** Zmiana zapisu §11 ust. 1 pkt 1 lit. k na dopuszczenie montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na połaciach dachowych **nieeksponowanych** na historyczny układ przestrzenny i główne osie widokowe, analogicznie do rozwiązania przyjętego w §11 ust. 1 pkt 2 lit. m dla strefy „B”. **Uwaga nr 6 – Teren 1.U (zabudowa usługowa) za cmentarzem (1.ZC) – wniosek o zmianę na MN lub ZP** Projekt planu wydziela teren oznaczony symbolem **1.U (zabudowa usługowa)** bezpośrednio w sąsiedztwie terenu cmentarza **1.ZC**. W granicach tego terenu znajdują się działki stanowiące według danych ewidencji gruntów aktualnie grunt rolny. **Uzasadnienie:**					

			Po pierwsze, projekt planu sam wskazuje w §17 ust. 1 pkt b oraz §21 ust. 1 pkt b, że w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz szereg zakazów dotyczących usług. Organ planistyczny dostrzega zatem problemy wynikające z sąsiedztwa cmentarza. Jeśli przeznaczenie MN jest ograniczone ze względów sanitarnych, to tym bardziej lokalizacja terenu usługowego 1.U – generującego wzmożony ruch, hałas, zużycie mediów i odpady – jest nieadekwatna i wewnętrznie sprzeczna z przyjętą przez plan logiką ochrony sąsiedztwa cmentarza. Po drugie, brak jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia dla lokalizacji usług za cmentarzem, na dotychczas rolnych działkach, bez dostępu do przepustowej drogi publicznej i w oderwaniu od istniejących ciągów usługowych. Teren ten, ze względu na charakter i sąsiedztwo, znacznie lepiej nadaje się na zieleń urządzoną (ZP) lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN, poza strefą sanitarną). **Wniosek:** Zmiana przeznaczenia terenu 1.U (w tym działki nr 138/11) na **ZP (zieleń parkowa/urządzona)** lub **MN** – jako przeznaczenia bardziej adekwatnego niż usługi dla terenu sąsiadującego z cmentarzem, bez infrastruktury drogowej i dotychczas rolnego. Plan wskazuje ograniczenia dla funkcji mieszkaniowej w tej strefie, co potwierdza wrażliwość lokalizacji. Tym bardziej intensyfikacja funkcji usługowej jest nieuzasadniona. **Uwaga nr 7 – Teren 14.MN (działka nr 135/8 przy boisku na ul. Długosza) – wniosek o zmianę na ZP lub US** Projekt planu przeznacza działkę nr **135/8**, położoną przy boisku sportowym na ul. Jana Długosza, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (**14.MN**). Wnoszę o zmianę tego przeznaczenia na **ZP (zieleń urządzona/parkowa) lub US (usługi sportu)**. **Uzasadnienie:** Działka nr 135/8 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym boiskiem sportowym. Przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jest decyzją planistyczną, która nieodwracalnie zamknie możliwość przestrzennego i funkcjonalnego rozwijania infrastruktury sportowej i rekreacyjnej wsi. Boisko jest jednym z niewielu ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych w centrum Żernik Wrocławskich, a niniejszy plan – jak wskazano w Uwadze 5 – nie wydziela żadnego innego terenu zieleni publicznej. Zabudowanie działki 135/8 domami jednorodzinnymi otoczy boisko z kolejnych stron zabudową, generując nieuchronne konflikty sąsiedzkie (hałas) i uniemożliwiając jakąkolwiek rozbudowę infrastruktury					

			sportowej w przyszłości. Zmiana przeznaczenia na ZP lub US pozwoliłaby na ewentualną budowę szatni, elementów małej architektury, ścieżki biegowej lub placu zabaw. **Wniosek:** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 (teren 14.MN) na **ZP (zieleń parkowa/urządzona) lub US (usługi sportu)**, jako terenu rekreacyjnego uzupełniającego istniejące boisko sportowe na ul. Jana Długosza. **Podsumowanie wnioskowanych zmian:** 1. Uwaga 1: Przywrócenie przeznaczenia MN dla terenów wzdłuż ul. Wrocławskiej (z wyłączeniem dz. 251/9); sprzeciw wobec zmiany na MN/U. 2. Uwaga 2: Zmniejszenie maks. intensywności zabudowy MW/MW/U do 0,4 i zwiększenie min. pow. działki na lokal do 500 m². 3. Uwaga 3: Ograniczenie maks. liczby lokali w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności do 4 lokali na działce. 4. Uwaga 4: Zwiększenie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń od dróg publicznych do 2,20 m (§7 ust. 1 pkt 3). 5. Uwaga 5: Dopuszczenie OZE na nieeksponowanych połaciach dachu kościoła (strefa A) na zasadach analogicznych do strefy B. 6. Uwaga 6: Zmiana przeznaczenia terenu 1.U (m.in. dz. 138/11, za cmentarzem) na MN lub ZP. 7. Uwaga 7: Zmiana przeznaczenia działki 135/8 (14.MN, przy boisku na ul. Długosza) na ZP lub US.					

28.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: § 12., pkt 1), lit. a) § 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) § 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) § 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	253/1	7.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) § 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

29.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	253/1	7.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

30.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	245/1, 456/3	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

31.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	246/3	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

32.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	249/3	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

33.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	249/5, 249/6	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

34.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	252/9, 252/10	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

35.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	252/7	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

36.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwagi dla obrębów oznaczonych w części tekstowej i rysunku planu symbolami 2.MN/U i 7.MN/U, dla działki numer ...., która znajdują się w centrum miejscowości w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują odrębne przepisy. UWAGA nr 1 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiacei, 500 m2 - w przvpadku zabudowv bliźniaczei, TERMIN „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany i nie jest możliwe, ani konieczne dalsze zagęszczanie zabudowy w tym rejonie. UWAGA nr 2 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 2), lit. a) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej. 12 m w przvpadku zabudowv bliźniaczei, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest od czasu II wojny światowej do teraz w 90 % zurbanizowany z wyznaczonymi i istniejącymi już frontami działek o określonej szerokości. Jest to historyczne centrum miejscowości. UWAGA nr 3 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 12., pkt 4) S 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 4) minimalną powierzchnię działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnei wolnostoiącei i bliźniaczei wvnosi - 500 m2. „ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ"	249/4, 249/7, 249/8	2.MN/U		**X**	**1.-3.** Proponowane zmiany mają charakter redakcyjny i nie wpływają na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **4.** Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej.

			CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ Z ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ Uzasadnienie: Teren jest w 90 % zurbanizowany. UWAGA nr 4 (zastosować dla obrębów 2.MN/U i 7.MN/U) Dotyczy: S 18., pkt 1, lit. a) S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego. działalności biurowej i administracvinei, finansowvch. nauki, odnowv biologicznej i ochronv zdrowia. opieki społecznei. sportu i rekreacii. kulturv. proiektowania i pracv twórczei. gastronomii. turvstvki (w tvm zbiorowego zamieszkania) oraz drobnvch usług rzemieślniczvch i ogrodniczvch WNOSIMY O WYKREŚLENIE CAŁEGO ZAPISU: 518., PKT 1, LIT. A) I ZASTĄPIENIE GO ZAPISEM: PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJACA” DLA OBRĘBÓW OZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU 2.MN/U 1 7.MN/U (WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP TERENY OZNACZONE SYMBOLAMI 80 MN, MR 1 83 MN, MR FUNKCJONUJĄ OBECNIE i SĄ ZAGOSPODAROWANE JAKO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ). WNOSIMY O WPROWADZENIE W PUNKCIE DRUGIM ZAPISU: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE a) Usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia - z wykluczeniem żłobków i klubów dziecięcych, kultury, projektowania i pracy twórczej oraz drobnego rzemiosła. NIE MA NASZEJ ZGODY NA WPROWADZENIE FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII OPIEKI SPOŁECZNEJ. W TYM DOMÓW POMOCY DLA OSÓB PSYCHICZNIE CHORYCH I OSÓB UZALEŻNIONYCH OD ALKOHOLU SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI W TYM ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA. Uzasadnienie: Zapisy projektu zmieniają istniejące przeznaczenie terenu. Obecnie jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt rozszerza zakres usług, które ze względu na swój charakter nie są pożądane przez mieszkańców i wręcz mogą powodować konflikty i pogorszenie jakości życia, szczególnie ze względu na to, iż w ostatnich latach odczuwamy wzrost natężenia hałasu i natężenia ruchu pieszo-drogowego wynikających z wprowadzenia funkcji usługowych w tym rejonie wsi. Ulica Wrocławska i jej otoczenie, w przedmiotowych granicach projektu planu, zagospodarowana jest w 90% przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojącą, historyczną, która stanowi pierwotną tkankę urbanistyczną miejscowości Żerniki Wrocławskie. Z uwagi na to					

			została objęta ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi określana jako strefa „B'{ Dla tej strefy istnieją specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania, które mają na celu zachować charakter naszej wsi. Niezrozumiałe jest więc wprowadzanie tutaj dodatkowej funkcji usługowej, w praktyce sprzecznej z intencją i założeniami planów urbanistycznych. Na terenie miejscowości istnieje wiele podmiotów oferujących szeroką gamę usług, nie tylko tych podstawowych, a jednocześnie wciąż rozbudowuje się centrum handlowo-usługowe Aquila Park. W trakcie procedury planistycznej nie wnioskowaliśmy o wprowadzenie usług oraz dogęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. Zmiana, w tym zakresie, nie została zainicjowana przez mieszkańców. Nie ma więc podstaw do zwiększania intensywności usług na tym obszarze. Na zakończenie, jako mieszkańcy Żernik Wrocławskich chcemy dobitnie, jednoznacznie i po raz kolejny podkreślić, iż nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MR) na usługową (MN/U). Stanowczo sprzeciwiamy się także dalszemu dogęszczaniu zabudowy w tym rejonie. Rozwiązania te prowadzą do pogorszenia warunków życia, w szczególności poprzez zwiększenie natężenia ruchu, podwyższenia norm hałasu i innych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Podkreślamy, że zmiany te nie wynikają z potrzeb ani wniosków mieszkańców, a ich wprowadzenie będzie działaniem wbrew interesowi lokalnej społeczności. Na miejscowości brak dróg publicznych, co powoduje koncentrację całego natężenia ruchu na kilku istniejących drogach publicznych, przy których mieszkamy. Drogi wewnętrzne, prywatne nie są dostępne publicznie, co powoduje ponadnormatywne obciążenie pod naszymi oknami.					

37.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Uwaga dotyczy zmiany sposobu użytkowania terenu, który w całości zainwestowany został przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z ogrodami. Zapisy projektu planu nie definiują żadnego zakresu usług, jakie mogą być zlokalizowane na tym terenie. Definicja usług podstawowych ogranicza się jedynie do katalogu usług, które można z tego terenu wykluczyć. Jasno widać, że wnioskodawcy (którymi nie jesteśmy) nie mają pomysłu na ten teren. Niedbałość rodzi odpowiedzialność. Wprowadzeniu na tym terenie usług o symbolu U 1. , jako jedynej formy zagospodarowania tego terenu skutkować będzie pozwami o odszkodowanie tytułem zadośćuczynienia za poniesione straty i utratę wartości nieruchomości. Podkłady geodezyjne użyte na potrzeby opracowania projektu planu, są znacząco nieaktualne. Nie odzwierciedlają faktycznego zagospodarowania terenu, na którym znajdują się budynki mieszkalne. Faktyczne zagospodarowanie terenu można sprawdzić chociażby na mapach gogle. Jednak jak widać, jedną linią odcięto budynki jednorodzinne wolnostojące od strony tarasu, pozbawiając nas terenów czynnych biologicznie wpychając nieokreślone funkcje usługowe do naszych domów. Do ogrodów, pełniących funkcję usługową prowadzi droga, oznaczona na rysunku planu I.KDD — droga gminna, publiczna, których tak bardzo brak na terenie reszty miejscowości. Zważywszy wszystkie okoliczności wnioskujemy za odrzuceniem proponowanych zmian w całości. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów; b)w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność, c)w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych; 2) przeznaczenie uzupełniające:	138/7	1.U, 14.MN		**X**	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr 138/7 została wprawdzie przeznaczona w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. Przeznaczenie terenu części działki pod usługi w żaden sposób nie ogranicza wykorzystywania terenu działki pod przydomowe ogródki. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego jest realizowana na podstawie uchwały o przystąpieniu podjętej w 2012 r., a tym samym w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w

			a)obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, b)garaże i budynki gospodarcze; 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: -budynków usługouch - 12 m, -pozostałych obiektów— 6 m, b)maksymalna intensywność zabudowy — 0,5, c)minimalna intensywność zabudowy — 0,1, d)maksymalna powierzchnia zabudowy — 30% powierzchni działki budowlanej, e)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej, f)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m2.					dacie jej podjęcia oraz w toku prowadzenia procedury planistycznej. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje wymóg każdorazowej aktualizacji podkładu mapowego do najnowszej mapy zasadniczej w trakcie trwania procedury planistycznej, o ile materiał kartograficzny spełnia wymagania formalne i techniczne określone przepisami prawa oraz zapewnia możliwość jednoznacznego określenia ustaleń planu. Wykorzystany w procedurze planistycznej materiał mapowy stanowi dopuszczalny prawem materiał geodezyjny, na którym możliwe jest prawidłowe sporządzenie ustaleń planu miejscowego, w tym określenie granic terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Należy podkreślić, że podkład mapowy w procedurze planistycznej pełni funkcję techniczno-informacyjną, natomiast przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego, a nie aktualność ewidencyjna wszystkich elementów topograficznych w czasie rzeczywistym. Ponadto obowiązujące przepisy nie uzależniają ważności procedury planistycznej od każdorazowej aktualizacji mapy zasadniczej, a ewentualne zmiany stanu zagospodarowania terenu mogą być uwzględniane na etapie dalszych postępowań administracyjnych.

38.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszone uwagi dotyczą obrębów oznaczonych w projekcie planu części tekstowej i rysunku planu symbolami 9MN, 15.MN i 16.MN. Ponadto wnosimy o wprowadzenie ujednoliconych zapisów w części tekstowej planu dla całego obszaru oraz dla obszarów oznaczonym symbolem MN — w dalszej części uwag. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żerniki Wrocławskie - teren B - Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 15, poz. 127. Treść ustaleń obowiązującego planu: § 14 Ustala się następujące przeznaczenie terenów i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów ograniczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi: 86 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. i 5 m. od linii rozgraniczającej drogę 19 KD, 5 m. od linii rozgraniczającej drogę 13 KL oraz 15 m. od linii rozgraniczającej drogę 20 KD w sposób jak pokazano na rysunku. 80MN, MR Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dotychczasowy sposób użytkowania. Budynki przy ul Wrocławskiej nr 39 i 41 są zabytkowe; ich przebudowę, rozbudowę i modernizację uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Teren znajduje strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia S 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej OW - obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. 81MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 19 KD i 5 m. od linii rozgraniczającej drogę 13 KL. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej OW obowiązują ustalenia 5, ust. 85 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zabudowa wolnostojąca nie może przekraczać 2 kondygnacji, wymagane dachy spadziste, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Obowiązująca linia zabudowy - 10 m. od linii rozgraniczającej drogę 19 KD. Teren znajduje się częściowo w strefie obserwacji archeologicznej OW - obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. § 12 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - MN, ustala się: 1.Możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej.	9.MN,15.MN,16.MN	9.MN,15.MN,16.MN		**X**	**1.**Przytoczone w uzasadnieniu uwagi twierdzenie o ograniczeniu udziału przeznaczenia uzupełniającego do 30% nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenie procentowe usług wskazywany przez wnoszącego uwagę odnosi się do przepisów prawa budowlanego i dotyczy udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (np. w kontekście definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego), a nie zasad kształtowania przeznaczenia terenów w planie miejscowym. Tymczasem zapis § 5 pkt 6 projektu planu określa proporcje zagospodarowania działki budowlanej w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, co stanowi standardowy element ustaleń planistycznych i pozostaje w kompetencji organu sporządzającego plan. Wskaźnik 40% jest wartością dopuszczalną i powszechnie stosowaną w praktyce planistycznej, zapewniającą elastyczność zagospodarowania przy zachowaniu dominującej funkcji podstawowej. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia do 30% nie znajduje uzasadnienia prawnego ani funkcjonalnego, a także prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. **2. 3.** Wysokość i materiał wykonanych ogrodzeń zostało określone z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. **4. 4a.** W zakresie kształtowania dachów na wytypowanych jednostkach terenowych przyjęto kąty nachylenia dachów i rodzaje dachów zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu. Całkowite wyeliminowanie dachów płaskich i łukowych stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody kształtowania zabudowy oraz ingerencję w rozwiązania architektoniczne, które mogą być właściwie wpisane w istniejący kontekst przestrzenny. Dachy płaskie są powszechnie

			2.Możliwość wprowadzania zmian podziałów wewnętrznych oraz dokonywania wtórnego po- 6 działu działek zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek ok. 1.000 m2 . 3.Możliwość adaptacji lub wprowadzenia usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła nieuciążliwego, jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy i ustalenia szczegółowe nie będą takich lokalizacji wykluczać. 4.Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych. 5.Zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów przed wyznaczonymi liniami zabudowy. 6.Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,20 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno). Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - MN, ustala się: 1.Możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. 2.Możliwość wprowadzania zmian podziałów wewnętrznych oraz dokonywania wtórnego podziału działek zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek ok. 1.000 m2. TREŚĆ UWAG. UWAGA nr 1 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: S 5., pkt 6) §5. Ilekroć w uchwale jest mowa o: 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym; PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE NIE Może OBEJMOWAĆ WIĘCEJ niż 30% POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ OBIEKTÓW REALIZOWANYCH NA DZIAŁCE BUDOWLANEJ Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami prawa udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni całkowitej obiektów budowlanych nie może przekraczać 30% UWAGA nr 2 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 7., ust.1, pkt 3) 3) wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1.5 m:					stosowane w nowoczesnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dachy łukowe pojawiają się w obiektach o określonej funkcji i formie architektonicznej, nie powodując same w sobie naruszenia ładu przestrzennego. Możliwość realizacji dachów płaskich i łukowych została wyłączona na terenach objętych ochroną konserwatorską, co pozwala na zachowanie historycznego układu wsi. **5.-7.** Proponowana zmiana ma charakter redakcyjny i nie wpływa na prawidłową interpretację ustaleń planu. W odniesieniu do postulatu całkowitego wykluczenia zabudowy bliźniaczej lub zwiększenia minimalnej powierzchni działki dla tej formy zabudowy należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy bliźniaczej stanowi świadome założenie projektowe, mające na celu racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Forma ta jest powszechnie stosowana w strukturach zabudowy jednorodzinnej i nie narusza ładu przestrzennego, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu minimalne powierzchnie działek zapewniają właściwe warunki realizacji zarówno zabudowy wolnostojącej, jak i bliźniaczej, uwzględniając standardy urbanistyczne oraz charakter obszaru. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia prowadziłoby do nieuzasadnionego zawężenia możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia elastyczności kształtowania zabudowy. **8.** Projekt planu w sposób celowy i wyważony określa katalog usług dopuszczonych jako przeznaczenie uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte rozwiązanie umożliwia lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkalne, które stanowią naturalne uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i odpowiadają współczesnym potrzebom mieszkańców. Postulat wykluczenia usług handlu detalicznego oraz gastronomii nie znajduje uzasadnienia, ponieważ usługi te – realizowane w formie lokali wbudowanych – mają z reguły charakter podstawowy, lokalny i nie powodują istotnych uciążliwości. Ich obecność sprzyja ograniczeniu konieczności przemieszczania się mieszkańców oraz podnosi funkcjonalność obszaru. Postulat dotyczący wykluczenia możliwości

			PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: WYSOKOŚĆ CAŁEGO OGRODZENIA NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ 170 CM (Z WYKLUCZENIEM STREFY B OD STRONY UL. WROCŁAWSKIEJ) Uzasadnienie: Zwiększenie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń ma na celu poprawę bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości i ochronę mienia, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów prawa i zasad ładu przestrzennego. UWAGA nr 3 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 7., ust.1, pkt 4) 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z włączeniem nieruchomości położonych bezpośrednio przv drodze wojewódzkiej nr 395). PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: (Z WYŁĄCZENIEM NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH BEZPOŚREDNIO PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ NR 395, GDZIE RÓWNOCZEŚNIE DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ ZWIĘKSZENIA WYSOKOŚCI OGRODZENIA DO 220 CM). ROZWAŻYĆ MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PEŁNYCH LUB PRZĘSEŁ W CAŁOŚCI WYKONANYCH Z PREFABRYKATÓW BETONOWYCH DLA WSZYSTKICH OBRĘBÓW (Z WYKLUCZENIEM STREFY B) Wykluczenie wydaje się być archaiczne. W chwili obecnej tego typu ogrodzenia są powszechnie stosowane w budownictwie. Uzasadnienie: Dopuszczenie tego typu ogrodzeń może zmniejszyć uciążliwości związane z ponadnormatywnym natężeniem ruchem drogowego, w tym hałasu generowanego w obrębie nieruchomości zlokalizowanych w obrębie dróg publicznych. UWAGA nr 4 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 9., pkt 1), lit. a) §9. Na całym obszarze planu ustala się: 1) zasady realizacji dachów: a) na terenach od I.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U, 1.U, 1.UO: - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35 0-500, lub dachv łukowe i płaskie. W ZAPISIE WYKLUCZYĆ: DACHY ŁUKOWE I PŁASKIE - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 150-250 i 350-450 lub dachv łukowe i płaskie. W ZAPISIE WYKLUCZYĆ: DACHY ŁUKOWE PŁASKIE Uzasadnienie: Z uwagi na zastrzeżenie § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o, teren oznaczony symbolami 15.MN i 16.MN znajduje się w tym samym kwartale (strefa B). Należy dążyć do ujednolicenia nachylenia wszelkich połaci dachowych w tych strefach, które stanowią jeden kwartał. Strona 7,					żłobków i klubów dziecięcych nie znajduje zastosowania przy usługach zdrowia, ponieważ zaliczane są do usług opiekuńczych (społecznych) a nie zdrowia. Usługi ochrony zdrowia to wszystkie świadczenia, które mają na celu zachowanie, ratowanie, przywracanie lub poprawę zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia. Jednocześnie wskazane w uwadze przykłady usług (np. biura projektowe, kancelarie, pracownie) mieszczą się w już dopuszczonych kategoriach działalności biurowej, projektowej czy pracy twórczej, wobec czego ich dodatkowe wyszczególnienie jest zbędne. **9.** Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o projektu planu, dla określonych obszarów wprowadzono odrębne ograniczenia wysokości zabudowy do 9 m, co oznacza, że system regulacji wysokości jest już zróżnicowany i dostosowany do charakteru poszczególnych stref urbanistycznych. Wprowadzenie jednolitego ograniczenia do 9 m dla wszystkich terenów byłoby nieuzasadnione i prowadziłoby do nadmiernego ograniczenia możliwości inwestycyjnych, bez wyraźnych przesłanek przestrzennych. Zasada harmonizacji nowej zabudowy z otoczeniem nie oznacza obowiązku przyjęcia jednolitego parametru wysokościowego, lecz odnosi się do całościowego kształtowania ładu przestrzennego, obejmującego również formę, skalę i usytuowanie budynków. **10.** W odniesieniu do postulatu doprecyzowania sformułowania „pozostałych obiektów" wskazuje się, że użyte w projekcie planu określenie ma charakter techniczno-planistyczny i odnosi się do obiektów innych niż budynki mieszkalne oraz zasadnicze obiekty kubaturowe, dla których przewidziano odrębne parametry wysokości. W praktyce planistycznej stosowanie tego typu pojęć jest powszechne i nie powoduje niejednoznaczności interpretacyjnej, ponieważ ich znaczenie wynika z kontekstu całego aktu planistycznego oraz przepisów odrębnych. Odnosząc się do postulatu zmiany lub wykluczenia zabudowy bliźniaczej w § 17 pkt 3 lit. f, należy wskazać, że dopuszczenie tej formy zabudowy stanowi świadome założenie projektowe, wynikające z potrzeby racjonalnego wykorzystania terenów

			punkt 2), litera c) projektu planu: „Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej.' Pozostałe obręby I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN, powinny zachować spójny układ. Istniejąca na tych obszarach zabudowa realizowana była w oparciu o sztywne zapisy istniejącego planu. Wprowadzenie dachów płaskich i łukowych wprowadzi istotny dysonans zakłócając ład przestrzenny całego obszaru. - na terenach od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/lJ, I.U, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej — określić jakiego rodzaju zabudowy -dopuszczenie stosowania na budynkach mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych 200-300 lub dachów płaskich i łukowych, UWAGA nr4a (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN•i 16.MN. oraz innych ujętych w zapisie) „na terenach od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U, I.U, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej”— określić jakiego rodzaju zabudowy i dla jakiego terenu. Rozdzielić zapis na trzy odrębne tereny: pierwszy od 1. MN do 16 MN, drugi od 1 MN.U do 7 MN/U oraz trzeci obręb I.U Dla terenów o symbolu ,9MN, 15.MN i 16.MN.) wykluczyć dachy płaskie i łukowe. Uzasadnienie: Zapis wprowadza dezinformację i mieszanie różnych funkcji w zakresie przeznaczenia terenów oraz sposobu realizacji funkcji usług. Ujęcie razem funkcji MN, MN/U i U wprowadza problem interpretacyjny. Wynikać z niego może, że w obrębie zabudowy o symbolu MN możliwa jest realizacja zabudowy usługowej wolnostojącej, co jest sprzeczne z paragrafem 17, punkt 2), litera a) oraz z paragrafem 11, ustęp 1, punkt 2), litera e) projektu planu. Zabudowa usługowa w zabudowie mieszkaniowej (MN) może być realizowana w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych. UWAGA nr 5 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: S 12., pkt 1), lit. a) § 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 1000 m2 w przypadku realizacji zabudovv wolnostojącei. 500 m2 — w przvpadku realizacii zabudovv bliźniaczej „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ” ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ” CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ MINIMALNĄ POWIERZCHNIĘ DZIAŁKI DO 1000 M2 W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ UWAGA nr 6 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.)					zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa bliźniacza jest formą powszechnie stosowaną w strukturach mieszkaniowych i mieści się w ustawowej definicji zabudowy jednorodzinnej. Nie narusza ona przepisów prawa budowlanego, w szczególności w zakresie parametrów działek i sposobu ich zagospodarowania. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zostały ustalone w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiednich standardów urbanistycznych dla obu form zabudowy – wolnostojącej i bliźniaczej. Brak jest podstaw do przyjęcia, że obowiązujące lub projektowane ustalenia planu pozostają w sprzeczności z przepisami prawa budowlanego. **11.** Postulat rozszerzenia słowniczka projektu planu o wskazane definicje nie znajduje uzasadnienia w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zasadami techniki planistycznej oraz utrwaloną praktyką planistyczną, słowniczki w MPZP obejmują wyłącznie te pojęcia, które są niezbędne dla jednoznacznego odczytania ustaleń planu i których znaczenie nie wynika wprost z przepisów odrębnych lub powszechnie przyjętego języka prawniczego i urbanistycznego. Wiele ze wskazanych w uwadze pojęć, takich jak intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, zabudowa wolnostojąca czy bliźniacza, posiada utrwalone i jednoznaczne znaczenie w przepisach prawa budowlanego oraz w praktyce urbanistycznej i nie wymaga dodatkowego definiowania w akcie prawa miejscowego. Wprowadzanie definicji odtwórczych lub powielających regulacje ustawowe jest niezasadne i mogłoby prowadzić do nadmiernego rozbudowania części tekstowej planu oraz ryzyka niespójności interpretacyjnych. Odnosząc się do postulatu wprowadzenia szczegółowych ograniczeń dotyczących garażowania pojazdów, masy pojazdów obsługujących usługi czy wyłączenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazuje się, że tego rodzaju regulacje wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych, w szczególności prawa budowlanego oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i procedur oceny oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy nie powinien powielać ani modyfikować tych

			Dotyczy: §12., pkt 2), lit. a) W zakresie poszczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się : 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: a) od I.MN do 16.MN, od I.MN/U do 7.MN/U - 18 m w przypadku realizacji zabudowv wolnostojącej, 12 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, „ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ" ZASTĄPIĆ TERMINEM „ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ" CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ MINIMALNĄ SZEROKOŚĆ FRONTU DZIAŁKI DO minimum 16 M W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ Uzasadnienie: Przepisy prawa budowlanego nie regulują wartości minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej. Daje to pole do wykorzystania luki w wprowadzania zabudowy bliźniaczej — w tym bardzo intensywnej zlokalizowanej na działkach prostokątnych. Efektem tego działania jest maksymalne zagęszczenie zabudowy na wąskich i długich działkach. Jeśli w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca zlokalizowana na dużej działce — otrzymuje wzdłuż swojego ogrodzenia wielu sąsiadów (ilość determinuje długość wąskiej działki), działkach w jednym miejscu (za ogrodzeniem). Praktyka taka już została zastosowana w przedmiotowym rejonie. Skutkuje to dysonansem architektonicznym pomiędzy skalą zabudowy oraz generuje konflikty sąsiedzkie. Tego rodzaju zabudowa jest marginalną formą istniejącej zabudowy na tym obszarze (aktualnie jedna). KATEGORYCZNIE nie chcemy, aby tego typu patodeweloperka była sankcjonowana w aktach prawa miejscowego. Na terenach oznaczonych symbolami 9 MN, 15 MN i 16.MN zostało zaledwie kilka pełnowymiarowych działek budowlanych i wprowadzenie intensywnej zabudowy bliźniaczej zmieni nieodwracalnie charakter tego obrębu. (nieaktualne podkłady geodezyjne). Inne obręby , jak I.MN, 2.MN, 3.MN są również zurbanizowane. Dominującym zagospodarowaniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca jednorodzinna na działkach o minimalnej powierzchni 1000m2, Intensyfikacja zabudowy winna być realizowana w obrębach wolnych w tej chwili od zabudowy, lub tam, gdzie ta zabudowa jest rozproszona, a takie tereny są w opracowaniu niniejszego projektu planu, są również w granicach planu ogólnego. Nikt z właścicieli nie wnioskował o zwiększenie intensywności zabudowy na tym obszarze. Chcemy zachować dotychczasowe zagospodarowanie terenu bez zabudowy bliźniaczej z 12 metrową szerokością frontu. UWAGA nr 7 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: S 17., pkt 1), lit. a)					regulacji w sposób wykraczający poza jego kompetencje. W zakresie postulatu wprowadzenia szczegółowych definicji i ograniczeń funkcjonalnych dla usług należy wskazać, że projekt planu już określa przeznaczenia terenów oraz ich funkcje w sposób wystarczająco precyzyjny, a dopuszczone usługi mają charakter nieuciążliwy i uzupełniający funkcję mieszkaniową. Dalsze zawężanie katalogu dopuszczalnych usług lub wprowadzanie szczegółowych ograniczeń transportowych nie znajduje uzasadnienia planistycznego i mogłoby prowadzić do nadmiernego ograniczenia ładu funkcjonalnego oraz możliwości realizacji usług podstawowych dla mieszkańców. Odnosząc się do argumentacji dotyczącej układu komunikacyjnego i istniejących usług w miejscowości, należy wskazać, że kwestie te nie stanowią podstawy do rozszerzania katalogu definicji w słowniczku planu, który ma charakter narzędzia interpretacyjnego, a nie dokumentu analitycznego czy programowego. Ocena istniejącego zagospodarowania oraz infrastruktury nie uzasadnia wprowadzania dodatkowych definicji ani ograniczeń systemowych w treści planu miejscowego.

			§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN do 16.MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA WYKLUCZYĆ Z PODKREŚLONEGO ZAPISU ZABUDOWĘ BLIŹNIACZA. Uzasadnienie: Przy niewielkiej liczbie niezabudowanych działek w obrębie terenów 15 MN , 16 MN i 9 MN,realizacja zabudowy bliźniaczej jest nieuzasadniona funkcjonalnie i przestrzennie, bo nie ma tam realnych warunków do jej kształtowania. Tereny 1 MN do 3 MN powinny również zachować spójność. UWAGA nr 8 (Dotyczy terenów o symbolach 9MN, 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: §17., pkt 2), lit. a) 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, qastronomii oraz drobnych usług rzemieślniczych. WYKLUCZYĆ Z TREŚCI ZAPISU USŁUGI HANDLU DETALICZNEGO, GASTRONOMII PRZY USŁUGACH ZDROWIA - ZAŁĄCZYĆ ZAPIS - Z WYŁĄCZENIEM ŻŁOBKÓW I KLUBÓW DZIECIĘCYCH W ZAPISIE DOTYCZĄCYM DROBNYCH USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH DOPISAĆ: W ZAKRESIE USŁUG FRYZJERSKICH, KRAWIECKICH, ZEGARMISTRZOWSKICH, SZEWSKICH, KALETNICZYCH (w nawiązaniu do zapisów MPZP DLA UL. PARKOWEJ I WROCŁAWSKIEJ W ŽERNIKACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 18 MAJA 2017 ROKU, UCHWAŁA NUMER XXVIII/290/17) Zaleca się wprowadzenie usług : pracowni architektoniczno-budowlanych , urbanistycznych, biur projektowych, kancelarii prawniczych i lekarskich, oraz innych o podobnym charakterze. UWAGA nr 9 (Dotyczy terenów o symbolach 15.MN i 16.MN.) Dotyczy: § 17., pkt 3), lit. a) 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: - budvnków mieszkalnvch - 10 m. z zastrzeżeniem 11 ust. 1 pkt 2 lit. o. ZMNIEJSZYĆ PARAMETR DO 9 M DLA NOWOPROJEKTOWANEJ ZABUDOWY Uzasadnienie: Z uwagi na zastrzeżenie 5 11 ust. 1 pkt 2 lit. o, tereny oznaczone 15.MN i 16.MN. znajdują się w tym samym kwartale (strefa B). Należy dążyć do ujednolicenia wysokości zabudowy co powinno wynikać z: strona 7 punkt 2), litera e) projektu planu -					

			„Nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycja przestrzenna - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej — 9m.” UWAGA nr 10 Dotyczy: § 17., pkt 3), lit. a) i litera f) 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość: - pozostałych obiektów - 6 m DOPRECYZOWAĆ W TREŚCI PLANU CO OZNACZA W TEKŚCIE SFORMUŁOWANIE „POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW” f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - w przypadku realizacji zabudowv wolnostoiącei — 1000 m2 PODKREŚLONY TEKST ZMIENIĆ NA: ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ -1000 M2 - w przypadku realizacji zabudowv bliźniaczei - 500 m2 CAŁKOWICIE WYKLUCZYĆ W ZAPISIE ZABUDOWĘ BLIŹNIACZĄ LUB ZWIĘKSZYĆ POWIERZCHNIĘ NOWO WYDZIELANEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ DO 1000 M2 W PRZYPADKU REALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ Uzasadnienie: Zmiana ta likwiduję niespójność wynikającą z pierwotnych zapisów w projekcie planu. Pozostawienie ich spowoduje naruszenie przepisów prawa budowlanego. UWAGA nr 11 Rozdział 1. Ustalenia ogólne. Dotyczy: S 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o: PROSZĘ ROZSZERZYĆ SŁOWNICZEK PLANU O NASTĘPUJĄCE DEFINICJE: 1.MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH 2.POZOSTAŁE OBIEKTY - MOWA O NICH W S 17., PKT 3), LIT. A) 3.MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY 4.MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY 5.ZABUDOWA WOLNOSTOJĄCA 6. ZABUDOWA BLIŹNIACZA 7.DEFINICJA DROBNYCH USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH 8.DEFINICJĘ USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH 9.DEFINICJĘ USŁUG OCHRONY ZDROWIA 10.DEFINICJĘ USŁUG ZDROWIA 11.DEFINICJĘ USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ 12.DEFINICJĘ SPORTU I REKREACJI 13.DEFINICJĘ USŁUG KULTURY 14. USŁUGI PRACY TWÓRCZEJ 15. USŁUGI TURYSTYKI W tym ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA 16.DEFINICJĘ USŁUG OGRODNICZYCH 17.DEFINICJĘ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI 18.WPROWADZIĆ DEFINICJE					

			- powierzchni zabudowy netto oraz przepisów odrębnych. DLA TERENÓW O SYMBOLU MN. Wprowadzić zapisy: Ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych: a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych o masie całkowitej pojazdu nie przekraczającej 3,5 tony, Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej; WPROWADZIĆ ZAPIS : działalność usługowa nie może wymagać transportu pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony Uzasadnienie: Nierozwiązany od dziesięcioleci problem ilości dróg publicznych w Żernikach Wrocławskich nie znajduje rozwiązania w projekcie przedmiotowego planu miejscowego, nie znajduje go również w planie szczegółowym. Sieć dróg publicznych ukształtowana została w obrębie starej, historycznie ukształtowanej zabudowy wsi Żerniki Wrocławskie. Od tamtego czasu nie dokonano żadnych istotnych zmian w pozyskaniu terenów pod drogi publiczne. Ostatnia droga publiczna znajduje się wzdłuż ulicy Wierzbowej, która jest ostatnią ulicą w obrębie obowiązującego obecnie MPZP w centrum miejscowości. Na południe od ulicy Wierzbowej nie ma planów miejscowych. Od lat, na terenach nie objętych planami miejscowymi powstaje zabudowa mieszkaniowa. KAŽDA z dróg (z wyjątkiem centrum) jest drogą wewnętrzną, prywatną, często za szlabanami. Cały ruch odbywa się kilkoma drogami publicznymi w miejscowości. Od lat nie zrobiono nic aby wytyczyć nowe wpięcia miejscowości do drogi wojewódzkiej 395 . Skutkiem tego będzie zadławienie miejscowości i ekstremalne pogorszenie uciążliwości i warunków życia. Proponowana w projekcie planu maksymalna intensyfikacja zabudowy w centrum doprowadzi do ponadnormatywnego zwiększenia pojazdów. Już w tej chwili z powodu rozbudowy centrum handlowego i zwiększenia ilości mieszkańców ,nieliczna w porównaniu ze skalą miejscowości drogi publicznie stają się niewydolne. Nie można doprowadzić do sytuacji, aby mieszkańcy, którzy od wielu lat mieszkają na terenie miejscowości ponosili ciężar nieudolnej polityki włodarzy. Utrata wartości nieruchomości i znaczące pogorszenie warunków życia mieszkańców centrum mają być ceną za spokój i komfort życia przyszłych mieszkańców naszej miejscowości — na co kategorycznie się nie zgadzamy. Część przedmiotowych terenów położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej B - w chwili obecnej ścisłe centrum miejscowości. W związku z tym cały obszar zlokalizowany w obrębie ulic					

			Wrocławskiej, Brzozowej i Letniej powinien być traktowany jako spójny kwartał urbanistyczny, wymagający jednolitego podejścia planistycznego. Pozostałe obręby o symbolach I.MN, 2.MN, 3.MN ,9MN jak i inne w centrum miejscowości są kontynuacją tego obszaru i wskazane jest zatem zachowanie spójności krajobrazowej i architektonicznej tego terenu w nawiązaniu do istniejącego otoczenia. Ustalenia dotyczące zabudowy, obejmujące jej gabaryty, formę oraz podział działek, powinny odpowiadać zastanej strukturze przestrzennej oraz wymogom ochrony konserwatorskiej, co pozwoli na utrzymanie harmonijnego charakteru tej części miejscowości. W temacie przeznaczenia nowych terenów pod usługi w centrum miejscowość warto przytoczyć kilka faktów. Na przedmiotowym obszarze oraz na terenie całej miejscowości występuje bądź jest w trakcie realizacji szerokie spektrum usług (ze szczególnym nasyceniem sklepów, klubów dziecięcych, hoteli pracowniczych i restauracji), dlatego brak jest uzasadnienia dla dalszego ich lokowania w centrum miejscowości. Istniejące usługi przy ul. Wrocławskiej w centrum miejscowości: -usługi zbiorowego zamieszkania „Przytulny Zakątek”, ul. Wrocławska 34 -usługi zbiorowego zamieszkania „Kamienica", ul. Wrocławska 19 -sklep ogólnospożywczy, ul. Wrocławska 28 -prywatna szkoła muzyczna, ul. Wrocławska 28 -gabinet weterynaryjny ul. Wrocławska 14 -apteka ul. Wrocławska 14 -Auto Joker — warsztat naprawy samochodów -serwis rowerowo-narciarski, ul. Wrocławska 25 Istniejące usługi przy ul. Kolejowej w centrum miejscowości: -przychodnia zdrowia (lekarz rodzinny na NFZ, stomatolog i inne niepubliczne poradnie), ul. Kolejowa 22 -pracownia projektowa Jakosta, ul. Kolejowa 16 -szkoła językowa, ul. Kolejowa 16a -Plus Inwest - siedziba firmy, ul. Kolejowa lla -Sernik - centrum edukacyjne, ul. Kolejowa lla -4step - szkoła tańca, ul. Kolejowa lla Centrum handlowe przy ulicy Wrocławskiej, w którego skład wchodzą: -piekarnia Maja -sklep mięsny Jaskuła -kolejna duża apteka -inne firmy zlokalizowane na piętrze budynku Ogromne centrum handlowe Aquila Park przy ulicy Strzelińskiej i Zasłuczańskiej, oferujące cały wachlarz usług również dla mieszkańców Wrocławia i okolic. W obrębie centrum handlowego działa sklep żabka, cukiernia, liczne restauracje, fryzjer czy podolog. Karczma Paśnik i hotel dla turystów i pracowników przy ul. Strzelińskiej. Usługi zdrowia i urody w rejonie kościoła i ul. Parkowej.					

			W chwili obecnej realizowane są nowe inwestycje m.in. wielkopowierzchniowy sklep Bricomarche, obiekt gastronomiczny typu fastfood tj. McDonald 's oraz inne usługi towarzyszce. Większość spośród wymienionych usług działa od wielu lot, mowa tu przede wszystkim o małych rodzinnych firmach, dla których wprowadzenie konkurencji może oznaczać likwidację działalności.					

39.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Nie wyrażamy zgody na dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 6.MN/U realizacji usług oświaty. oraz Nie wyrażamy zgody na dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 6.MN/U realizacji zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie. Tak skonstruowany zapis, przyzwala na powstanie w najbliższym sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej - na działce o powierzchni '2951m2 wyłącznie wielkopowierzchniowej funkcji usługowej (w tym usług oświaty, handlu, gastronomii i zbiorowego zamieszkania bez funkcji mieszkaniowej) —_z czym się stanowczo nie zgadzamy. Mieszanie różnych funkcji oraz przeznaczenia terenu na jednym obszarze ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającym , oraz nadanie mu wspólnego symbolu cyfrowego i literowego 6.MN/U narusza istotnie zasady i przepisy planowania przestrzennego. Strona 2 z 11 Zrównanie przeznaczenia terenu 6.MN/U ze spójnymi ustaleniami dla terenów I.MN/U do 7.MN/U , gdzie tylko dla terenu 6,MN/U dopuszcza sie realizacje wszystkich funkcji usługowych i mieszkaniowych jednocześnie w kolejnym zapisie je wykluczając jest naruszeniem ładu przestrzennego oraz innych zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie sposobu określania przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Oznaczenie terenu symbolem 6.MN/U jest mylące w odbiorze. W treści projektu planu oraz w części graficznej utożsamiany jest ono automatycznie wyłącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Wczytując się w treść tekstu, łatwo zauważyć niespójność i chaos zapisów. Wprowadzenie w kolejnych punktach usług oświatv jako dopuszczenie do realizacji w przeznaczeniu podstawowym, jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami należy połączyć z kolejnym zapisem mówiącym o tvm , że na ternie 6.NM/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowei bez zabudowy mieszkaniowei iednorodzinnei . Zapisy są celowo wprowadzone chaotyczne, dając początkowo mylny (nielogiczny) odbiór ogromnej usługowej skali zagospodarowania tego terenu. Dopiero wnikliwa analiza i połączenie zapisów daje jasny obraz, że na terenie 6MN/U dopuszcza się lokalizację wyłącznie wielkopowierzchniowej funkcji usługowej . Zapis ten jest nieczytelny i niespójny. Usługi wprowadzone na terenie o symbolu 6.MN/U powinny — zgodnie z przepisami i zasadami planowania przestrzennego funkcjonować jak pozostałe tereny usług oświaty, jako samodzielny, wydzielony liniami	6.MN/U	6.MN/U		**X**	Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, racjonalne wykorzystanie terenów oraz ochronę interesu publicznego i prywatnego. W odniesieniu do postulatu wykluczenia lub daleko idącego ograniczenia funkcji usługowych w ramach przeznaczenia podstawowego należy wskazać, że przyjęty model funkcjonalny terenu MN/U zakłada możliwość współistnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Takie rozwiązanie jest standardowe w planowaniu przestrzennym i ma na celu zapewnienie dostępności usług lokalnych oraz ograniczenie konieczności przemieszczania się mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji mieszkaniowej jako dominującej. Dopuszczenie usług oświaty, handlu, gastronomii czy innych usług towarzyszących nie oznacza automatycznego powstania obiektów wielkopowierzchniowych ani działalności uciążliwej. Każda inwestycja będzie podlegała przepisom odrębnym, w tym w zakresie ochrony środowiska, hałasu, obsługi komunikacyjnej oraz wymagań technicznych, które ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć ponadnormatywnie oddziałujących na otoczenie. Odnosząc się do zarzutów dotyczących rzekomego „chaosu funkcjonalnego” oraz braku ładu przestrzennego, wskazuje się, że projekt planu wprowadza jednoznaczne parametry zabudowy, wskaźniki intensywności oraz zasady ochrony środowiska, które stanowią narzędzia kształtowania spójnej struktury przestrzennej. Sam fakt dopuszczenia funkcji mieszanych nie stanowi naruszenia zasad planowania przestrzennego, lecz jest jego powszechnie stosowanym elementem. W zakresie argumentacji dotyczącej istniejącego nasycenia usług w miejscowości należy podkreślić, że ocena celowości lokalizacji usług nie może prowadzić do całkowitego ich wykluczania z obszarów mieszkaniowych, zwłaszcza w odniesieniu do usług podstawowych i nieuciążliwych. Funkcja MN/U ma

			rozgraniczającymi obręb i być oznaczone na rysunku i w części tekstowej planu symbolem UO. Jasność zapisu ,pozwala jednoznacznie zdefiniować rodzaj przeznaczenia jednostki — jako usługi oświaty, co w proponowanym projekcie planu nie jest możliwe. Dla przykładu przytoczyć można ustalenia projektu planu dla terenów szkoły i przedszkola przy ul. Kolejowej, które stanowią odrębny wydzielony liniami rozgraniczającymi teren oraz posiadają symbol (UO). Funkcjonujące na terenie P - produkcja - usługi oświaty (przedszkole na ponad 200 dzieci plus pracownicy przedszkola), nie są drobną usługą podstawową w przeznaczeniu uzupełniającym dla zabudowy mieszkaniowej tylko generującą konflikty społeczne oraz ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej- obecnie jak i w przyszłości stworzą samodzielną dziejącą na dużą skalę wielkopowierzchniową działalnością usługową. Przedszkole Wedanek jest największym , pod względem kubatury przedszkolem w gminie Siechnice. Wprowadzenie zapisu (usługi oświaty w jednostce MN/U) ma jedynie na celu legalizację w tym miejscu działalności przedszkola. Przedszkola, którego właścicielem nie jest sama gmina, ani nie jest nią osoba prywatna prowadząca działalność oświatową na zasadach publicznych. Również budynek nie jest własnością gminy. Cała nieruchomość jest własnością osób trzecich, które wydzierżawiły podmiotowi prywatnemu całą nieruchomość. Funkcja usług oświaty , wprowadzona poprzez zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego na terenie działki 251/9 została wprowadzona z rażącym naruszeniem przepisów obowiązującego planu miejscowego i jest niezgodna z jego ustaleniami. Radni, stanowiący przepisy prawa ,mają świadomość stanu prawnego oraz świadomie ponoszą za niego odpowiedzialność. Uchwała o zmianie MPZP dla tego obszaru wprowadzana jest w pośpiechu, aby wprowadzić na szybko potrzebne do legalizacji usług oświaty w nowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w niedalekiej przyszłości w planie ogólnym. Przepisy prawa obowiązujące dla spornego obrębu na dzień dzisiejszy. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6.MN/U obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie — teren B, Uchwała Nr LI/340/98 z dnia 09 czerwca 1998r. W obowiązującym planie, przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 82P Teren produkcji. Ustalenia szczegółowe z części tekstowej planu : 82P Teren produkcji. Teren przeznacza się na produkcję. Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej nr 35 zabytkowy wszelkie działania polegające na przebudowie, modernizacji i rozbudowie uzgadniać z Wojewódzkim					charakter równoważący i uzupełniający, a nie konkurencyjny wobec istniejącej struktury usługowej. Odnosząc się do zarzutów dotyczących konkretnej inwestycji (przedszkola), wskazuje się, że przedmiotem procedury planistycznej nie jest legalizacja lub ocena zgodności pojedynczych decyzji administracyjnych, lecz określenie zasad zagospodarowania przestrzeni w sposób generalny i abstrakcyjny. Kwestie zgodności wcześniejszych decyzji z obowiązującym planem miejscowym nie stanowią przedmiotu niniejszej procedury. W odniesieniu do postulatów wprowadzenia szczegółowych rozwiązań technicznych, takich jak ekrany akustyczne, ograniczenia transportowe czy dodatkowe nakazy infrastrukturalne, wskazuje się, że plan miejscowy nie jest dokumentem technicznym określającym sposób realizacji inwestycji, lecz aktem prawa miejscowego ustalającym przeznaczenie terenów i podstawowe parametry ich zagospodarowania. Rozwiązania techniczne wynikają z przepisów odrębnych oraz etapu realizacyjnego inwestycji. W zakresie zarzutów dotyczących układu komunikacyjnego i rzekomego przeciążenia infrastruktury należy wskazać, że plan miejscowy nie przesądza o organizacji ruchu ani o parametrach istniejących dróg, a jedynie określa przeznaczenie terenów. Ocena wydolności układu komunikacyjnego oraz jego ewentualna modernizacja pozostają w kompetencji właściwych organów zarządzających infrastrukturą drogową. Podkreślić należy również, że projekt planu uwzględnia zasadę zrównoważonego rozwoju oraz ochrony ładu przestrzennego, a przyjęte rozwiązania stanowią kompromis pomiędzy potrzebami mieszkaniowymi, usługowymi oraz wymogami ochrony środowiska.

			Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na funkcie usługowe w zakresie administracji i usług. Na terenie własnym inwestora należy urządzić parking dla samochodów osobowych. Ewentualna rozbudowa zakładu nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 19 KD. Dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych na terenie własnym inwestora. Teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia S 5, ust. 1 oraz strefie obserwacji archeologicznej OW obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. Ponadto w S 3 doprecyzowano terminy: Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o: 4)terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania, 5)strefie - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony, 6)gunkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru; 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami. s 13 Dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej - U, P, UH, UG, A ustala się: 1.Możliwość zamiany sposobu użytkowania terenu w ramach wymienionych funkcii. 2.Możliwość dokonywania podziałów wewnętrznych terenów. 3.Możliwość rozbudowy pod warunkiem niezwiekszania uciążliwości. 4.Każdorazowa zmiana sposobu użytkowania i zakresu prowadzonej działalności gospodarczej wymaga opracowania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z możliwością zmiany sposobu użytkowania terenu w ramach funkcji U,P,UH,UG,A w dalszej części planu ,Rozdział 4, Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających - ustalono następujące przeznaczenie terenów i warunki zabudowy : Dla terenu oznaczonego symbolem UH. 44 UH Teren usług (była kapuściana, usługi rolnicze) Teren usług handlu. Obowiązująca linia zabudowy w odległości 10 m. od skraju jezdni ul. Kolejowej. Projektowana zabudowa nie może przekraczać 1 kondygnacji, dach spadzisty, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym. Cały teren znajduje się					

			w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu - obowiązują ustalenia S 5, ust.2. Dla terenu oznaczonego symbolem 97 U, P, A (teren przy parku, były GS) 97 U, P, A Teren usług, produkcji i administracji. Dotychczasowy sposób użytkowania. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji. Wszelkie inwestycje mogące wpływać negatywnie należy poprzedzić oceną ich oddziaływania na środowisko. Teren znajduje strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia S 5, ust. 1 i strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. Dla terenu oznaczonego symbolem 98 UH,UG 98 UH, UG Teren usług handlu i gastronomii. (teren sklepu Lewiatan przy ul. Wrocławskiej 14) Dotychczasowy sposób użytkowania. Zaleca się przebudowę budynku, nadania mu dachu spadzistego, krytego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji. Teren znajduje strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia S 5, ust. 1 i strefie obserwacji archeologicznej „OW” - obowiązują ustalenia S 5, ust. 3. W szczegółowych zasadach zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających nie ustalono przeznaczenie terenów zorganizowanej działalności gospodarczej dla których występuje oznaczenie graficzne U. Ustalenia planu dopuszczają możliwość zamiany sposobu użytkowania terenu w ramach funkcji : U, P, UH, UG, A. Plan dopuszcza zmianę sposobu użytkowania terenu oznaczonym symbolem 82P (obecnie budynek przedszkola) nakładając warunek niezwiększania uciążliwości. Po niezgodnej z prawem zmianie sposobu użytkowania budynku produkcyjnego zamiast nieistniejącego mieszkalnego przy ul. Wrocławskiej 35 nastąpiło znaczne zwiększenie uciążliwości w naszej miejscowości. Ponad 200 osób w jednym miejscu wymaga ciągłego transportu, a usytuowanie budynku przedszkola w zabudowie mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej generuje ponadnormatywne obciążenie w postaci przekroczenia norm hałasu poza obrębem przedszkola. Z przytoczonych ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 251/9, zlokalizowanej przy ul. Wrocławskiej 35 w Żernikach Wrocławskich, jasno wynika, że zmiana sposobu użytkowania budynku produkcyjnego na usługi przedszkola, wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego (Decyzja nr 1129/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r.) na podstawie uzyskanego z gminy Siechnice zaświadczenia (WPR.6727.514.2017.lK z dnia 07.09.2017 r.), została dokonana z rażącym naruszeniem obowiązującego dla tego terenu prawa miejscowego. Z zaświadczenia wynika, że „wnioskowana inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania części					

			parterowej budynku usługowego (zakład krawiecki) na funkcje usług oświaty (przedszkole) na działce nr 251/9 położonej w Żernikach Wrocławskich, gmina Siechnice jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie — teren 8”. Zapisy planu jasno wskazują, że funkcje usługowe w zakresie administracji i usług dopuszcza się wyłącznie w zabytkowym budynku mieszkalnym. Z uwagi na to, że jedyny usługowy budynek na tej działce fizycznie nie istnieje od 2005 roku, ponieważ został wyburzony (Decyzja nr 1178/2005 z dnia 14 czerwca 2005), a na tym terenie pozostał jedynie budynek produkcyjny, nie było możliwości dokonania zmiany sposobu użytkowania „części parterowej budynku usługowego” (jak podaje zaświadczenie o zgodności inwestycji z ustaleniami planu miejscowego) bo w 2018 r. nie istniał na tej działce żaden budynek usługowy! Istniejący na terenie działki 251/9 budynek produkcyjny, będący nieruchomością po przedsiębiorstwie WEDAN (była szwalnia) według ustaleń obowiązującego prawa miejscowego nie mógł i nie może uzyskać pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania na usługi oświaty. żadna z wymienionych w planie funkcji dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej (U, P, UH, UG, A), w ramach której prawo miejscowe umożliwia zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego nie jest usługą oświaty oznaczoną w obowiązującym miejscowym planie symbolem UO. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla przedmiotowego terenu planu miejscowego, który precyzyjnie wyodrębnia poszczególne funkcje terenów, usługi oświaty mogły być zlokalizowane tylko w dwóch miejscach na obszarze miejscowości. Są one oznaczone w części tekstowej i graficznej symbolami: 49 UO i 53 UO. Są to kolejno: teren przedszkola i szkoty podstawowej przy ul. Kolejowej w Żernikach Wrocławskich Warto zaznaczyć , że uchwalone MPZP dla etapu I (boisko przy ulicy Długosza) i etapu Il centrum Żernik Wrocławskich — teren rozbudowanej szkoły podstawowej , to wyłącznie tereny pod usługi oświaty. W miejscowości występuje nasycenie usług oświaty. Należy dążyć do ułatwiania życia mieszkańcom całej gminy Siechnice, aby nie musieli oni wozić dzieci po całej gminie, tylko mieli możliwość skorzystania z podstawowych usług oświaty na terenie swojej miejscowości lub jej pobliżu. Mieszkańcy Siechnic, jedynego miasta w naszej gminie - zmuszani są wozić dzieci do przedszkola w Żernikach Wrocławskich. Zasadnym jest , ze względu na ich nasycenie ,ograniczenie usług oświaty i innych w centrum. Działanie przedstawicieli samorządu, z zasady nie może być nastawione na celowe generowanie konfliktów społecznych, nie może z premedytacją łamać zasad ładu przestrzennego.					

			Ustalenia obowiązującego planu miejscowego są jasne i czytelne. Nie dają — w porównaniu do ustaleń procedowanego projektu planu miejscowego pola do domysłów, spekulacji i niedomówień. Zadaniem własnym gminy jest tworzenie i utrzymanie placówek oświatowych, w tym przedszkoli, ale zadanie to, nie może być realizowane przez obejście lub złamanie przepisów prawa. Treść uwagi. Rozdział 2. Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi Uwaga dotyczy tylko terenu o symbolu 6MN/U S 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I.MN/U do 7.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego - wykluczyć, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej, i ochrony zdrowia — dopisać z wykluczeniem żłobków i punktów żłobkowych . opieki społecznej — dopisać z wykluczeniem domów pomocy społecznej osób psychicznie chorych i osób uzależnionych od alkoholu sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii - wykluczyć turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) — wykluczyć oraz drobnych usług rzemieślniczych i ogrodniczych — wykluczyć. b) na terenie oznaczonym symbolem 6.MN/U dopuszcza się realizację usług oświaty — wykluczyć funkcje. d) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej — zmienić na zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z usługami — wykluczyć usługi - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zmienić na zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej, - na terenach oznaczonym symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — tylko pod warunkiem wprowadzenia zmiany w przeznaczeniu podstawowym proponowanej wyżej S pkt.18 2) przeznaczenie uzupełniające, b) garaże i budynki gospodarcze; 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:- a) maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych — 10 m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o, - budynków usługowych - 12 m, z zastrzeżeniem S 11 ust. 1 pkt 2 lit. o, - pozostałych obiektów— 6 m, b) maksymalna intensywność zabudowy — 0,4,					

			c) minimalna intensywność zabudowy — 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 60% powierzchni działki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej — zmienić na mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m2, - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - 500 m2, - zmienić na 1000 m2 g) Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny — 500 m2. Zagospodarowanie terenu o symbolu 6.MN.U powinno być spójne z jego lokalizacją i otoczeniem. Teren ten sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wolnostojącą. Najbliższy budynek mieszkalny stoi około 5-6 metrów od ściany budynku usługowego (przedszkola). Budynki dzieli tylko plac zabaw dla dzieci przedszkola, który wychodzi bezpośrednio na teren rekreacyjno- mieszkalny budynku mieszkalnego, po obu stronach. Lokal usługowy nie dysponuje, wymaganą do skali działalności ilością miejsc parkingowych, a codzienny ruch setek dodatkowych aut przyjeżdżających do przedszkola generuje ponadnormatywne uciążliwości dla wszystkich mieszkańców. W obrębie przedszkola występuje od strony placów zabaw hałas (brak ekranów dźwiękochłonnych od strony placów zabaw przedszkola) Hałas powoduje zwiększenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej obecnej i planowanej. Techniczne zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przed hałasem nie zostały w ogóle wzięte pod uwagę w procedowanym dokumencie. W jaki sposób planuje się ograniczyć oddziaływanie hałasu ? Jak proponuje się zwiększyć ilość miejsc parkingowych na terenie inwestora dla istniejących i planowanych terenów usługowych ? Ustalenia planu, z uwagi na aktualne zagospodarowanie ternu (nieaktualne podkłady geodezyjne) są niemożliwe do weryfikacji. Wnosimy dla terenu 6.MN/U o nakaz lokalizacji ekranów dźwiękochłonnych oddzielających tereny zabudowy mieszkaniowej od zabudowy mieszkaniowej obecnej i planowanej na terenie jednostek wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Projekt planu nie uwzględnia żadnych realnych, technicznych zapisów dla ochrony zabudowy mieszkaniowej - 0 co wnioskujemy. Rozwiązaniem zastosowanym w projekcie planu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest zmiana aktualnie istniejącej funkcji MN lub MN.MR na MN/U i wprowadzenie zapisu ; 4. Dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych					

			1) na terenach MN — jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; g 2) na terenach MW, MW/U, MN/U i U — jak dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowousługowej; Planowanie przestrzenne nakazuje z mocy prawa strefowanie i buforowanie w celu minimalizacji konfliktów. MPZP jest kluczowym narzędziem ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami, nakładającym obowiązek ochrony środowiska. Ochrona ta jest obligatoryjna. MPZP zapewnia ład przestrzenny i chroni jakość życia mieszkańców. MPZP ustala warunki zabudowy tak, aby minimalizować konflikty przestrzenne. W tym przypadku ograniczono się jedynie do zmiany funkcji zabudowy mieszkaniowej na mieszkaniowo usługową oraz legalizację usług w obszarze, w którym nie mogą one z mocy obowiązujących aktów prawnych być zlokalizowane . Nie wyrażamy zgody na taki stan rzeczy. W doniesieniu do proponowanego katalogu usług w przeznaczeniu podstawowym należy wziąć pod uwagę usługi istniejącej i powstające na terenie žernik Wrocławskich. Miejscowość posiada wachlarz usług nie tylko podstawowych dla samej miejscowości lecz stanowi centrum usługowe dla mieszkańców Wrocławia i innych miejscowości. Miejscowość przestaje funkcjonować. Proponowane dogęszczenie zabudowy w centrum z wprowadzeniem terenów usługowych niemal w każdym domu jest sprzeczne z ładem przestrzennym i potrzebami. Usługi dostępne w Żernikach Wrocławskich. (nie wszystkie) W obrębie centrum , ul. Wrocławskiej oraz na terenie miejscowości istnieje i powstaje szeroka gama usług podstawowych jak: ul . Wrocławska : - usługi zbiorowego zamieszkania „ Przytulny zakątek” ul. Wrocławska 34 - usługi zbiorowego zamieszkania „ Kamienica” ul. Wrocławska 19 - usługi zbiorowego zamieszkania „ Paśnik ” ul. Strzelińska - sklep ogólnospożywczy ul. Wrocławska 28 - prywatna szkoła muzyczna, ul. Wrocławska 28 - gabinet weterynaryjny ul. Wrocławska - gabinet weterynaryjny ul. Wrocławska 14, - apteka ul. Wrocławska 14 - Auto Jocker — warsztat naprawy samochodów przy ul. Wrocławskiej -serwis rowerowo — narciarski , ul. Wrocławska 25 W okolicy przy ulicy Kolejowej znajdują się : - przychodnia zdrowia (lekarz rodzinny na NFZ, stomatolog i inne niepubliczne poradnie) - pracownia projektowa Jakosta , ul. Kolejowa 16 - szkoła językowa , ul. Kolejowa 16a					

			10 - Plus Inwest — siedziba firmy — ul. Kolejowa lla Sernik — centrum edukacyjne , ul. Kolejowa lla - For step — ul. Kolejowa lla Przy ulicy Wrocławskiej znajduje się centrum handlowe, w którym mamy: - piekarnio — cukiernia Maja - sklep mięsny - kolejna apteka, - oraz inne firmy na piętrze - domowe kluby fitness - domowe studia masażu i rehabilitacji - stacja paliw - 3 myjnie samochodowe - kilka punktów serwisowych, naprawy samochodów - trzy stacje kontroli pojazdów, ... inne Ponadto mamy drobne usługi zdrowia i urody w rejonie kościoła i ul. Parkowej. Przy ulicy Zasłuczańskiej mamy centrum handlowe Aqila Park z całym wachlarzem usług również dla mieszkańców Wrocławia i okolic : Rossmann, Biedronka, Action, DM, Pepco, Siłownia Fitness Academy — dwa piętra Sklep żabka, fryzjer, podolog, usługi kosmetyczne oraz cukiernicze, gastronomiczne znajdują się w obrębie centrum handlowego. W zakresie usług gastronomii przy ulicy Strzelińskiej zlokalizowana jest Karczma Paśnik. Usługi ogrodnicze działają w strefie aktywności gospodarczej przy ulicy Strzalińskiej. W Żernikach Wrocławskich znajduje się strefa aktywności gospodarczej AG) zlokalizowana wzdłuż ulicy Strzelińskiej, gdzie zlokalizowane są różne formy produkcji i usług. Ponadto istnieje możliwość prowadzenia działalności w 30 % powierzchni całkowitej istniejących już obiektów budowlanych, gdzie na chwilę obecną prowadzone są inne usługi. 11 Usługi działają w Żernikach Wrocławskich od wielu la. Są to szczególnie małe, rodzinne firmy, dla których wprowadzenie kolejnej konkurencji może oznaczać likwidację działalności, stanowiącej często podstawowe źródło utrzymania. Mieszkańcy.					

40.	16.04.2026	Osoba fizyczna	***I.*** **Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka nr […]), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). ***II.*** **Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** ***1)*** **Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. <u>Zmiana ta:</u> • nie została należycie uzasadniona, • narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, • ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). *2)* **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. <u>Zmiana przeznaczenia:</u> • narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, • pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), • ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. ***3)*** **Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** <u>W obowiązującym planie działalność usługowa była:</u> • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). • objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. ***4)*** **Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. ***5)*** **Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. ***6)*** **Spadek wartości nieruchomości**					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji, • wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. ***7)*** **Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. ***8)*** **Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. ***9)*** **Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). ***10)*** **Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne,					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna: • jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. ***11)*** **Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** ***III.*** **Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** ***4)*** **Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. ***5)*** **Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. ***6)*** **Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska.					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			IV. **Podsumowanie wniosków** **<u>Wnosimy o:</u>** *3.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną *4.* Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

41.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas, mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, zdarza się, że woda nie leci w ogóle.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

42.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Zwracam uwagę, że podkład mapowy wykorzystany w projekcie planu może być nieaktualny, co może mieć wpływ na prawidłowość przyjętych rozwiązań. Dodatkowo zauważalna jest niespójność dotycząca ul. Akacjowej – nie została ona ujęta na mapie, natomiast figuruje w wykazie dróg przeznaczonych do remontu, co wskazuje na rozbieżności pomiędzy opracowaniami. Wątpliwości budzą zapisy dopuszczające zabudowę wielorodzinną oraz usługową na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej. (ul. Wrocławska). Wprowadzenie budynków wielorodzinnych (3–9 lokali) oraz funkcji usługowych lub zamieszkania zbiorowego może wpłynąć na charakter przestrzeni oraz relacje sąsiedzkie. Zasadne wydaje się rozważenie ograniczenia liczby lokali mieszkalnych oraz rezygnacji z funkcji usługowych w tej lokalizacji. Dodatkowo wskazuję, że w projekcie przewidziano dwa obszary przeznaczone pod usługi w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. W tym kontekście istotne jest doprecyzowanie rodzaju dopuszczalnej działalności oraz zapewnienie, że nie będzie ona uciążliwa dla mieszkańców. Dotychczasowe doświadczenia z terenu miejscowości pokazują, że tego typu sytuacje mogą prowadzić do zakłócania spokoju i konfliktów sąsiedzkich. W kontekście powyższego pojawiają się także wątpliwości co do możliwości spełnienia jednocześnie wymagań dotyczących minimalnej powierzchni działki na lokal oraz wskaźników parkingowych przy dopuszczeniu większej liczby lokali mieszkalnych. Zwracam się również z prośbą o ponowną analizę zasadności ograniczenia wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych do 1,50 m. Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz kwestie bezpieczeństwa, zasadne wydaje się rozważenie zwiększenia tej wysokości. Ponadto wnoszę o rozważenie zmiany przeznaczenia działki nr 135/8 (teren 14 MN) na teren usług sportowych lub rekreacyjnych, co mogłoby wspierać rozwój istniejącej infrastruktury. Jednocześnie wskazuję, że Rada Osiedla podejmowała wcześniej działania w kierunku przejęcia tej działki z przeznaczeniem na cele publiczne, w szczególności pod plac zabaw.	MW,14 .MN, obszar planu	MW,14. MN, obszar planu		**X**	Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego jest realizowana na podstawie uchwały o przystąpieniu podjętej w 2012 r., a tym samym w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w dacie jej podjęcia oraz w toku prowadzenia procedury planistycznej. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje wymóg każdorazowej aktualizacji podkładu mapowego do najnowszej mapy zasadniczej w trakcie trwania procedury planistycznej, o ile materiał kartograficzny spełnia wymagania formalne i techniczne określone przepisami prawa oraz zapewnia możliwość jednoznacznego określenia ustaleń planu. Wykorzystany w procedurze planistycznej materiał mapowy stanowi dopuszczalny prawem materiał geodezyjny, na którym możliwe jest prawidłowe sporządzenie ustaleń planu miejscowego, w tym określenie granic terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Należy podkreślić, że podkład mapowy w procedurze planistycznej pełni funkcję techniczno-informacyjną, natomiast przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego, a nie aktualność ewidencyjna wszystkich elementów topograficznych w czasie rzeczywistym. Ponadto obowiązujące przepisy nie uzależniają ważności procedury planistycznej od każdorazowej aktualizacji mapy zasadniczej, a ewentualne zmiany stanu zagospodarowania terenu mogą być uwzględniane na etapie dalszych postępowań administracyjnych. Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej z usługami oraz dopuszczenie wydzielenia od 3 do 9 lokali wynika wprost z zapisów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zmniejszenie liczby lokali istotnie ograniczy możliwość adaptacji lokali w istniejących budynkach wielorodzinnych. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wzdłuż ul. Wrocławskiej przewidziano

								obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Intencją planistyczną było stworzenie warunków do rozwoju funkcji usługowych w centrum miejscowości, która w ostatnich latach rozwija się bardzo dynamicznie. Planowane usługi mają charakter nieuciążliwy, co pozwala na ich harmonijne współistnienie z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno z usługami, jak i bez nich. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U, gdzie – zgodnie ze stanem faktycznym i wolą właścicieli – dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowe. Wysokość ogrodzeń została określona z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków, a także potrzeby uporządkowania ładu przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie spójnego i estetycznego charakteru przestrzeni, z poszanowaniem wartości kulturowych oraz poprawą czytelności i jakości zagospodarowania terenów przyległych do ciągów komunikacyjnych. Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

43.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wyrażamy jednoznacznie pozytywną opinię dla przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wnosimy o jego niezwłoczne uchwalenie bez wprowadzania zmian opóźniających zakończenie procedury planistycznej. Uzasadnienie: 1. Zgodność projektu planu z aktualnym stanem zagospodarowania — projekt odpowiada rzeczywistemu charakterowi i funkcji obszaru. 2. Usunięcie nieaktualnych ograniczeń planistycznych — obecny plan blokuje racjonalne zagospodarowanie terenów. 3. Zaawansowany etap procedury pianistycznej — projekt stanowi kompleksowe rozwiązanie uwzględniające interes publiczny. 4. Znaczenie dla rozwoju lokalnego — umożliwi rozwój zabudowy jednorodzinnej w centrum miejscowości i zwiększenie wpływów do budżetu gminy. 5, Zgodność z dokumentami strategicznymi gminy projekt pozostaje zgodny ze Studium.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	**X**		Uwaga uwzględniona.

44.	16.04.2026	Osoba fizyczna	I. Wstęp Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka nr 128/4), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem 1.U) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem 14.MN). II.Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U 1)Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu. W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: ●nie została należycie uzasadniona, ●narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, ●ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ) dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2)Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego. Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: ●narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, ●pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), ●ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. 3)Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu W obowiązującym planie działalność usługowa była: ●ściśle ograniczona (10–20% powierzchni), ●zintegrowana z zabudową mieszkaniową (wbudowana lub dobudowana), ●dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). ●objęta zasadą braku uciążliwości poza granicą działki	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			●ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane. Analizowany projekt MPZP: ●dopuszcza samodzielną zabudowę usługową, ●zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), ●nie zawiera ograniczeń uciążliwości, ●nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, ●brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. 4)Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług Projekt planu: ●wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, ●zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: ●generującej hałas, ●generującej intensywny ruch, ●wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: ●definicji usług nieuciążliwych, ●limitów hałasu, ●ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to stan niepewności prawnej dla mieszkańców. 5)Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko Dopuszczenie usług spowoduje: ●wzrost natężenia ruchu samochodowego, ●zwiększenie emisji spalin i hałasu, ●pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: ●nie są przystosowane do ruchu usługowego, ●pełnią funkcję dróg osiedlowych. 6)Spadek wartości nieruchomości Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: ●obniża atrakcyjność lokalizacji, ●wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, ●powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. 7)Brak rzetelnej analizy oddziaływania Projekt nie zawiera:					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			●rzetelnej analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, ●rzetelnej analizy hałasu, ●oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. 8)Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: ●powoduje chaos funkcjonalny, ●nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, ●zaburza spójność przestrzenną. Projekt: ●preferuje krótkoterminowe korzyści, ●pomija aspekt środowiskowy i społeczny, ●jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. 9)Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa Bezpośrednie sąsiedztwo: ●kościoła, ●cmentarza wymaga szczególnej ochrony. Dopuszczenie nieokreślonych usług: ●może zakłócać uroczystości religijne, ●narusza powagę miejsca, ●może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). 10)Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na zieleń nieurządzoną. Obszar ten: ●pełni funkcje ekologiczne, ●wspiera bioróżnorodność, ●poprawia mikroklimat, ●ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna: ●jest bardziej odporna, ●nie wymaga ingerencji, ●stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. 11)Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną. Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			III.Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN) 1)Brak możliwości racjonalnej zabudowy Działka: ●ma niewielką powierzchnię (876 m²), ●posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. 2)Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych W poprzednim planie: ●teren objęty był ochroną krajobrazu, ●dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: ●pomija te uwarunkowania, ●nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. 3)Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni Wnosimy o: ●przeznaczenie działki pod zieleń nieurządzoną. Teren ten: ●pełni funkcję przyrodniczą, ●uzupełnia przestrzeń boiska, ●poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: ●jest nieefektywna, ●spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. IV. Podsumowanie wniosków Wnosimy o: 1.Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 lub, optymalnie – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną 2.Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

45.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezposrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5,Jako mieszkańcy ul. Krótkiej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6,Bardzo ważny aspekt dla nas, mieszkańców ul. Krótkiej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, zdarza się, że woda nie leci w ogóle.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

46.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjowa stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia.	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			5. Jako mieszkańcy ul. Kolejowej, będącej przemagającą do ulicy Krótkiej (w bliskim sąsiedztwie) obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji. 6. Ulica Krótka jest w tej chwili spokojną ulicą dojazdową do posesji mieszkalnych. Codziennie wiele dzieci przekracza ją w drodze do przedszkola, oraz szkoły. W momencie, gdy ruch zostanie na niej wzmożony, znacznie wpłynie to na bezpieczeństwo przedszkolaków i uczniów szkoły podstawowej.					

47.	16.04.2026	Osoba fizyczna	I.Wstęp Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka nr 432/8), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem 1.U) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem 14.MN). II.Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U 1)Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu. W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: •nie została należycie uzasadniona, •narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, •ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ) dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2)Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego. Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: •narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, •pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), •ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. 3)Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu W obowiązującym planie działalność usługowa była: •ściśle ograniczona (10–20% powierzchni), •zintegrowana z zabudową mieszkaniową (wbudowana lub dobudowana),	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			•dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). •objęta zasadą braku uciążliwości poza granicą działki •ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane. Analizowany projekt MPZP: •dopuszcza samodzielną zabudowę usługową, •zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), •nie zawiera ograniczeń uciążliwości, •nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, •brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. 4)Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług Projekt planu: •wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, •zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: •generującej hałas, •generującej intensywny ruch, •wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: •definicji usług nieuciążliwych, •limitów hałasu, •ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to stan niepewności prawnej dla mieszkańców. 5)Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko Dopuszczenie usług spowoduje: •wzrost natężenia ruchu samochodowego, •zwiększenie emisji spalin i hałasu, •pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: •nie są przystosowane do ruchu usługowego, •pełnią funkcję dróg osiedlowych. 6)Spadek wartości nieruchomości Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: •obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			•wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, •powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. 7)Brak rzetelnej analizy oddziaływania Projekt nie zawiera: •rzetelnej analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, •rzetelnej analizy hałasu, •oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. 8)Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: •powoduje chaos funkcjonalny, •nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, •zaburza spójność przestrzenną. Projekt: •preferuje krótkoterminowe korzyści, •pomija aspekt środowiskowy i społeczny, •jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. 9)Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa Bezpośrednie sąsiedztwo: •kościoła, •cmentarza wymaga szczególnej ochrony. Dopuszczenie nieokreślonych usług: •może zakłócać uroczystości religijne, •narusza powagę miejsca, •może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). 10)Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na zieleń nieurządzoną. Obszar ten: •pełni funkcje ekologiczne, •wspiera bioróżnorodność, •poprawia mikroklimat, •ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			•jest bardziej odporna, •nie wymaga ingerencji, •stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. 11)Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną. Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie. III.Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN) 1)Brak możliwości racjonalnej zabudowy Działka: •ma niewielką powierzchnię (876 m²), •posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. 2)Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych W poprzednim planie: •teren objęty był ochroną krajobrazu, •dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: •pomija te uwarunkowania, •nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. 3)Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni Wnosimy o: •przeznaczenie działki pod zieleń nieurządzoną. Teren ten: •pełni funkcję przyrodniczą, •uzupełnia przestrzeń boiska, •poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: •jest nieefektywna, •spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. IV.Podsumowanie wniosków Wnosimy o: 1.Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 lub, optymalnie – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną 2.Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

48.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**Wniosek o zmianę w planie ogólnym** **I. Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (Jastrzębia 10), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana),	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). • objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości**					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji, • wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat,					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna: • jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:**					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			1. Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną *2.* Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

49.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**I. Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka 432/16), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego).	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości** Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			• wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:** *1.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			2. Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

50.	16.04.2026	Osoba fizyczna	wnoszę sprzeciw dot. planów co do ul. Krótkiej w Żernikach Wrocławskich. Moja działka w dużej rozciągłości przylega do tej ulicy. Mieszkam na ul. Kolejowej 6. Moja działka jest działką narożną między ul. Krótką a Kolejową. Uzasadnienie mojego sprzeciwu znajdziecie Państwo w podpisanym przeze mnie piśmie. Droga w moim pojęciu nie jest przystosowana do wzmożonego ruchu, nie jest też do tego przystosowana infrastruktura drogi, realizacja planów naraża mieszkańców na hałas, wzmożony ruch, obecność obcych ludzi, którzy mogą zakłócać domowy mir mieszkańców ul Krótkiej i posesji do niej przylegających. Proszę uwzględnić mój sprzeciw jako sprzeciw osoby stale mieszkającej w Żernikach Wrocławskich, płacącej na rzecz gminy podatki i żywo zainteresowanej losem mieszkańców Gminy. Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjową stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, że ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji usługowych w centrum miejscowości. Usługi te są korzystnie zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, co sprzyja ich dostępności oraz potencjałowi gospodarczemu. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5. Jako mieszkańcy ul. Krótkiej i przylegających do Krótkiej posesji ul. Kolejowej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6. Bardzo ważny aspekt dla nas - mieszkańców ul. Krótkiej i przylegających do Krótkiej posesji ul. Kolejowej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

51.	16.04.2026	Osoba fizyczna	**I. Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka 432/16), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego).	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości** Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			• wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:** *3.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			4. Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

52.	16.04.2026	Osoba fizyczna	wnoszę sprzeciw dot. planów co do ul. Krótkiej w Żernikach Wrocławskich. Moja działka w dużej rozciągłości przylega do tej ulicy. Mieszkam na ul. Kolejowej 6. Moja działka jest działką narożną między ul. Krótką a Kolejową. Uzasadnienie mojego sprzeciwu znajdziecie Państwo w podpisanym przeze mnie piśmie. Droga w moim pojęciu nie jest przystosowana do wzmożonego ruchu, nie jest też do tego przystosowana infrastruktura drogi, realizacja planów naraża mieszkańców na hałas, wzmożony ruch, obecność obcych ludzi, którzy mogą zakłócać domowy mir mieszkańców ul Krótkiej i posesji do niej przylegających. Proszę uwzględnić mój sprzeciw jako sprzeciw osoby stale mieszkającej w Żernikach Wrocławskich, płacącej na rzecz gminy podatki i żywo zainteresowanej losem mieszkańców Gminy. Wnoszę o całkowitą zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4.MN/U poprzez wykreślenie funkcji usługowej i ustanowienie na tych obszarach wyłącznie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji wnoszę o zmianę symboli z MN/U na MN oraz usunięcie wszelkich zapisów dopuszczających realizację usług (w tym zapisu w § 18 ust. 1 pkt d). Uzasadnienie 1. Projektowana w planie droga 3KDW nie obsłuży zaplanowanej zabudowy na terenie 4MN/U. Ponadto ul. Krótka dojazdowa bezpośrednio do drogi 3KDW zwanej ulicą Akacjową stanie się niewydolna. Głównym powodem wniosku jest fakt, że ul. Krótka nie posiada parametrów technicznych ani przepustowości pozwalającej na obsługę ruchu generowanego przez obiekty usługowe. Droga ta, ze względu na swoją szerokość oraz brak odpowiednich przepustów, jest przystosowana wyłącznie do obsługi ruchu o charakterze rezydencjalnym (dojazdów do posesji prywatnych). Wprowadzenie tam jakiejkolwiek funkcji usługowej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego i zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. 2. Ochrona charakteru osiedla Tereny objęte projektem planu stanowią integralną część strefy zamieszkania. Dopuszczenie zabudowy usługowej, zwłaszcza w formie samodzielnych obiektów (zgodnie z kwestionowanym punktem d), narusza ład przestrzenny i spokój mieszkańców. Usługi generują dodatkowy hałas, zwiększone zapylenie oraz ruch osób obcych, co stoi w sprzeczności z mieszkalnym charakterem tej części miejscowości. 3. Brak infrastruktury towarzyszącej Lokalna infrastruktura (odwodnienie, przepusty pod drogami) jest niewystarczająca, by przejąć zwiększony spływ wód opadowych z dużych	4.MN/U	4.MN/U		**X**	Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową jest zgodne zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jak i z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. W tym względzie dodatkowo zgodnie ze studium została ujęte jedna działka budowlana o powierzchni 2500m^2 Utrzymanie takiego przeznaczenia terenu jest uzasadnione również ze względu na potrzebę zachowania i dalszego rozwoju istniejących funkcji mieszkaniowych i koniecznością doprojektowania funkcji usługowych w tej miejscowości. W związku z tym zasadne jest umożliwienie ich kontynuacji oraz ewentualnej rozbudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej wiązałaby się z roszczeniami od właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W kontekście istniejącej czy wymaganej infrastruktury przy tego typu inwestycjach są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

			powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe), które są nieodłącznym elementem zabudowy usługowej. 4. Jednocześnie zgłaszam potrzebę pilnej interwencji na ulicy Akacjowej. W tej chwili odcinek łączący ulicę Krótką z łącznikiem ulicy Kolejowej jest niemal nieprzejezdny. Droga jest zarośnięta krzakami, a płyty betonowe, którymi wyłożono tylko część trasy, wymagają uzupełnienia lub uporządkowania. Proszę o wycięcie zarośli i udrożnienie wjazdu, tak aby kierowcy i piesi mogli swobodnie korzystać z tego połączenia. 5. Jako mieszkańcy ul. Krótkiej i przylegających do Krótkiej posesji ul. Kolejowej obawiamy się , że w związku z powstaniem zabudowy usługowej automatycznie obniży to wartość naszych domów-posesji 6. Bardzo ważny aspekt dla nas - mieszkańców ul. Krótkiej i przylegających do Krótkiej posesji ul. Kolejowej przy powstaniu zabudowy usługowej będzie bardzo duży problem z wodą. W miesiącach letnich w kranach jest bardzo, bardzo niskie ciśnienie wody , w godz. popołudniowych są przerwy, że nie leci w ogóle.					

53.	16.04.2026	Osoba fizyczna	. **Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka 432/16), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego).	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości** Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			• wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:** *5.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			6. Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

54.	16.04.2026	Osoba fizyczna	. **Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka 432/16), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego).	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości** Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			• wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:** *7.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			8. Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

55.	6.04.2026	Osoba fizyczna	. **Wstęp** Działając jako właściciele nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka 432/16), niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą w szczególności zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem **1.U**) oraz działki nr 135/8 (oznaczonej symbolem **14.MN**). **II. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1.U** **1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu.** W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę – przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: · nie została należycie uzasadniona, · narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, · ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnosimy o **przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ)** dla wskazanych działek – lub, alternatywnie – zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) **Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego.** Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: · narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, · pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), · ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. **3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu** W obowiązującym planie działalność usługowa była: • **ściśle ograniczona (10–20% powierzchni)**, • **zintegrowana z zabudową mieszkaniową** (wbudowana lub dobudowana), • dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego).	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13, 135/8	1.U,14.MN		**X**	**II. 1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej

			• objęta zasadą **braku uciążliwości poza granicą działki** • **ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane**. Analizowany projekt MPZP: • dopuszcza **samodzielną zabudowę usługową**, • zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), • **nie zawiera ograniczeń uciążliwości**, • nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, • brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. **4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług** Projekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, • zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: • generującej hałas, • generującej intensywny ruch, • wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: • definicji usług nieuciążliwych, • limitów hałasu, • ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to **stan niepewności prawnej dla mieszkańców**. **5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko** Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzębia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. **6) Spadek wartości nieruchomości** Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji,					przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze.

			• wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. **7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania** Projekt nie zawiera: • **rzetelnej** analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, • rzetelnej analizy hałasu, • oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. **8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju** Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, • zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, • pomija aspekt środowiskowy i społeczny, • jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. **9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa** Bezpośrednie sąsiedztwo: • kościoła, • cmentarza **wymaga szczególnej ochrony.** Dopuszczenie nieokreślonych usług: • może zakłócać uroczystości religijne, • narusza powagę miejsca, • może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). **10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną** Wnosimy o zmianę przeznaczenia ww. terenu na **zieleń nieurządzoną**. Obszar ten: • pełni funkcje ekologiczne, • wspiera bioróżnorodność, • poprawia mikroklimat, • ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna:					**7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. **III. 1.-3.** Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska

			• jest bardziej odporna, • nie wymaga ingerencji, • stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. **11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną.** **Niniejsze pismo prosimy potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie.** **III. Uwagi dotyczące działki nr 135/8 (14.MN)** **1) Brak możliwości racjonalnej zabudowy** Działka: • ma niewielką powierzchnię (876 m²), • posiada niekorzystny, trójkątny kształt. W praktyce uniemożliwia to racjonalną zabudowę. **2) Pominięcie wcześniejszych uwarunkowań planistycznych** W poprzednim planie: • teren objęty był ochroną krajobrazu, • dopuszczano funkcje sportowe i uzupełniające. Projekt MPZP: • pomija te uwarunkowania, • nie uzasadnia rezygnacji z ochrony. **3) Wniosek – pozostawienie terenu jako zieleni** Wnosimy o: • przeznaczenie działki pod **zieleń nieurządzoną**. Teren ten: • pełni funkcję przyrodniczą, • uzupełnia przestrzeń boiska, • poprawia warunki mikroklimatyczne. Jego zabudowa: • jest nieefektywna, • spowoduje nieuzasadnioną degradację środowiska. **IV. Podsumowanie wniosków** **Wnosimy o:** *9.* Przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 **lub, optymalnie** – przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną					poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

			10. Przeznaczenie działki 135/8 na zieleń nieurządzoną.					

56.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Jako właścicielka nieruchomości położonej w obrębie Żerniki Wrocławskie (działka nr 432/29), niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Uwagi dotyczą zmiany przeznaczenia działek nr: 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 (oznaczonych w projekcie symbolem 1.U). Szczegóły w załączonym dokumencie. 1) Nieuzasadniona zmiana przeznaczenia terenu. W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIV/296/2001) przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MJ). Projekt MPZP wprowadza istotną zmianę — przeznaczenie na zabudowę usługową. Zmiana ta: • nie została należycie uzasadniona, • narusza zasadę ciągłości polityki przestrzennej, • ignoruje istniejący charakter zagospodarowania terenu. Wnoszę o przywrócenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ) dla wskazanych działek — lub, alternatywnie — zieleni nieurządzonej (o czym niżej). 2) Sprzeczność z interesem mieszkańców i zasadą zaufania do planowania przestrzennego, Decyzja o osiedleniu się w tej części miejscowości była podejmowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, który gwarantował zabudowę jednorodzinną. Zmiana przeznaczenia: • narusza uzasadnione oczekiwania mieszkańców, • pogarsza warunki życia (hałas, ruch, uciążliwości), • ogranicza możliwość korzystania z sąsiadujących nieruchomości zgodnie z dotychczasowym charakterem otoczenia. 3) Istotne pogorszenie warunków zagospodarowania terenu W obowiązującym planie działalność usługowa była: ściśle ograniczona (10—20% powierzchni), zintegrowana z zabudową mieszkaniową (wbudowana lub dobudowana), dopuszczalna wysokość budynków nie miała przekraczać jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego (przy budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego). objęta zasadą braku uciążliwości poza granicą działki ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo uregulowane. Analizowany projekt MPZP: dopuszcza samodzielną zabudowę usługową, zwiększa dopuszczalną intensywność (do 30% powierzchni zabudowy), nie	138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13	MN/U, 1.U		**X**	**1.-3.** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 138/9, 138/11, 138/12 oraz 138/13 zostały wprawdzie przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak wyznaczona strefa sanitarna od cmentarza o szerokości 50 m w praktyce uniemożliwiała realizację nowych budynków mieszkalnych na istotnej części tego obszaru. Należy podkreślić, że plan miejscowy został uchwalony w 2001 r., natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w 2010 r. Studium to uwzględniło ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza i wskazało omawiane tereny jako przeznaczone pod funkcje usługowe, bardziej adekwatne do istniejących uwarunkowań przestrzennych i sanitarnych. Jednocześnie, poza strefą ochronną 50 m, utrzymano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenu do faktycznych ograniczeń oraz zapewnienia spójności ze studium oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. **4.** Definicja usług została określona w § 5 pkt 8 projektu uchwały, natomiast wyłączenia z rodzajów usług wskazano w § 21 pkt 1 lit a. Do przykładowych rodzajów usług jakie można realizować na przedmiotowym terenie można zaliczyć: biura np. rachunkowe, projektowe, IT, kancelarie prawne, notarialne, agencje reklamowe, gabinety lekarskie, stomatologiczne, fizjoterapia, kosmetyka, fryzjerstwo, kwiaciarnie, zakłady pogrzebowe itp.. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dotyczy to w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie ma zastosowania do operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny niebędące jego własnością.

			zawiera ograniczeń uciążliwości, nie określa precyzyjnie charakteru dopuszczonych usług, brak jakichkolwiek wymogów w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego. 4) Brak precyzyjnego określenia dopuszczalnych usług Proiekt planu: • wskazuje szeroką kategorię „zabudowy usługowej”, zawiera jedynie niezwykle wąski katalog wyłączeń. W praktyce oznacza to dopuszczenie bardzo szerokiego spektrum działalności, w tym potencjalnie: generującej hałas, generującej intensywny ruch, wpływającej negatywnie na otoczenie. Brak: definicji usług nieuciążliwych, limitów hałasu, ograniczeń funkcjonalnych. Powoduje to stan niepewności prawnej dla mieszkańców. 5) Negatywny wpływ na bezpieczeństwo i środowisko Dopuszczenie usług spowoduje: • wzrost natężenia ruchu samochodowego, • zwiększenie emisji spalin i hałasu, • pogorszenie bezpieczeństwa pieszych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez lokalne ulice (Jastrzebia, Sowa, Orla), które: • nie są przystosowane do ruchu usługowego, • pełnią funkcję dróg osiedlowych. 6) Spadek wartości nieruchomości Zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na usługową: • obniża atrakcyjność lokalizacji, • wprowadza niepewność co do przyszłego sąsiedztwa, • powoduje realny spadek wartości nieruchomości. Może to rodzić roszczenia właścicieli sąsiednich nieruchomości wobec gminy. 7) Brak rzetelnej analizy oddziaływania Projekt nie zawiera: rzetelnej analizy wpływu zmiany przeznaczenia na ruch drogowy i jego zintensyfikowanie, rzetelnej analizy hałasu, oceny oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. Jest to poważne uchybienie w procesie planistycznym. 8) Naruszenie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Wprowadzenie usług wśród zabudowy jednorodzinnej: • powoduje chaos funkcjonalny, • nie jest powiązane z układem komunikacyjnym, zaburza spójność przestrzenną. Projekt: • preferuje krótkoterminowe korzyści, pomija aspekt środowiskowy i społeczny,					Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej. W konsekwencji należy stwierdzić, że zapisy planu w wystarczający sposób regulują możliwość realizacji usług uciążliwych. **5.** Dopuszczenie funkcji usługowej nie oznacza możliwości realizacji dowolnych przedsięwzięć o wysokiej uciążliwości. Projekt planu wprowadza szereg ograniczeń w zakresie ochrony środowiska, w tym zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu inwestora oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z określonymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych). Tym samym potencjalne oddziaływania w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń czy wibracji są prawnie ograniczone. W zakresie obsługi komunikacyjnej wskazuje się, że funkcja usługowa dopuszczona w planie ma charakter uzupełniający i nie generuje ruchu o natężeniu właściwym dla usług wielkopowierzchniowych czy produkcyjnych. Układ dróg lokalnych stanowi standardowy element obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszcza obsługę niewielkich usług towarzyszących. Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego podlegają ponadto regulacjom przepisów odrębnych na etapie realizacji inwestycji. **6.** Plan miejscowy nie przesądza o faktycznej realizacji inwestycji usługowych, a jedynie dopuszcza określony katalog funkcji. Nie można zatem jednoznacznie przyjąć, że samo dopuszczenie usług spowoduje spadek wartości nieruchomości. W wielu przypadkach umiarkowane funkcje usługowe podnoszą atrakcyjność obszaru poprzez zwiększenie dostępności usług dla mieszkańców. Ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości regulują przepisy odrębne i nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń planu w sposób postulowany w uwadze. **7.** Projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

			• jest rażącym naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju. 9) Konflikt z funkcją sakralną sąsiedztwa Bezpośrednie sąsiedztwo: kościoła, cmentarza wymaga szczególnei ochrony. Dopuszczenie nieokreślonych usług: może zakłócać uroczystości religijne, narusza powagę miejsca, może kolidować z konstytucyjną wolnością kultu (art. 53 Konstytucji RP). 10) Wniosek o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną Wnoszę o zmianę przeznaczenia ww. terenu na zieleń nieurządzoną. Obszar ten: pełni funkcje ekologiczne, wspiera bioróżnorodność, poprawia mikroklimat, ogranicza skutki suszy i upałów. Roślinność spontaniczna: jest bardziej odporna, nie wymaga i stanowi ważny element lokalnych ekosystemów. 11) Wniosek o zmianę w planie ogólnym o zmianę przeznaczenia na zieleń nieurządzoną. Niniejsze pismo proszę potraktować o wniosek o zmianę w planie ogólnym w tym zakresie. W związku z powyższym wnoszę o przywrócenie funkcji mieszkaniowej (MJ) dla działek 138/9, 138/11, 138/12, 138/13 lub, optymalnie — przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną.					przestrzennym, w tym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom właściwych organów. Dokument ten zawiera ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe analizy dotyczące konkretnych inwestycji wykonywane są na etapie ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **8.**Wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zgodnym z zasadami ładu przestrzennego. Umożliwia ono rozwój usług podstawowych w zasięgu pieszym mieszkańców, ograniczając konieczność przemieszczania się do innych części miejscowości czy dojazdu do miasta. Ustalenia planu zachowują spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie ograniczeń środowiskowych i funkcjonalnych. **9.** Samo dopuszczenie usług nie oznacza możliwości lokalizacji funkcji kolidujących z charakterem sąsiedztwa. Obowiązujące przepisy prawa, jak również ustalenia planu (w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem i uciążliwościami), ograniczają możliwość realizacji przedsięwzięć zakłócających funkcjonowanie obiektów sakralnych i cmentarza. Nie wykazano, aby ustalenia planu naruszały konstytucyjną wolność kultu. **10.** Postulat zmiany przeznaczenia terenu 1.U na zieleń nieurządzoną nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. **11**. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego. Zmiana przeznaczenia działki nr 135/8 na funkcję usługową byłaby niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Jednocześnie Gmina dostrzega zasadność wykorzystania tej nieruchomości, stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego, w celu poprawy zagospodarowania istniejącego boiska poprzez rozwój usług związanych ze sportem i rekreacją. W związku z powyższym Gmina podejmie

								działania w odrębnym postępowaniu zmierzające do pozyskania przedmiotowej działki od Agencji Mienia Wojskowego, a następnie do wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z planem ogólnym.

57.	16.04.2026	Osoba fizyczna	Protokół ze spotkanie Rady Osiedla Żerniki Wr. w dniu 08.04.2026r Porządek posiedzenia : 1) Otwarcie posiedzenia RO, stwierdzenie quorum 2) Uwagi do MPZP. 3) Wydanie opinii do koncepcji projektowej PASS w Radomierzycach 4) Zakończenie zebrania/. Ad.1.Przewodnicząca Małgorzata Stawicka otworzyła spotkanie, powitała przybyłych mieszkańców. Obecnych było 6 członków Rady oraz 10 osób reprezentujących mieszkańców, nie stwierdzono quorum. Ad.2 Spotkanie w większej części poświęcone było uwagom mieszkańców do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, oraz projektowi ustawy w tej sprawie. Mieszkańcy zgłaszali liczne zastrzeżenia dotyczące planu między innymi, że podkład mapowy został sporządzony na nieaktualnej mapie zasadniczej. A także uwagi dotyczące wysokości ogrodzeń, rodzaju dachów, poziomu hałasu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, minimalną powierzchnię działek przypadających na jeden loka oraz przeznaczeniu podstawowym działek. Poruszony został temat działki, na której mieści się przedszkole "Wedanek". Część mieszkańców nie zgadza się z usługami oświatowymi na tym terenie. Nie zgodność co do ul. Akacjowej na mapie nie ma jej ujętej, a w wykazie do remontu dróg jest zapisana. Dwie mapy sprzeczne. Rada Osiedla z uwagi na brak Quorum nie podjęła uchwały dotyczącej MPZP. Ad.3 Mieszkańcy (rodzice) zwrócili uwagę na fakt , że obiekt ten jest oddalony od naszej miejscowości, wolą w naszej miejscowości stworzyć teren rekreacyjny. Obiekt duży i bardzo skomercjalizowany. Rada Osiedla z uwagi na brak Quorum nie podjęła uchwały dotyczącej wydania opinii. Ad.4. Przewodnicząca zamknęła spotkanie i podziękowała za przybycie.	Cały obszar planu	Cały obszar planu		**X**	Z uwagi na brak quorum Rada Osiedla nie podjęła żadnych uchwał ani formalnych opinii w sprawie projektu planu. Wskazane na spotkaniu zagadnienia zostały następnie wniesione w formie indywidualnych uwag do projektu planu i zostały rozpatrzone w odrębnych stanowiskach, zgodnie z procedurą planistyczną określoną przepisami prawa. W związku z tym kwestie poruszane podczas zebrania zostały już merytorycznie przeanalizowane w ramach właściwego trybu rozpatrywania uwag. Wobec braku formalnej opinii Rady Osiedla oraz indywidualnego rozstrzygnięcia zgłoszonych zagadnień w toku procedury planistycznej, uwaga nie znajduje podstaw do uwzględnienia

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap III, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD,

   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Siechnice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap III

I.Informacja o obszarze planu.

1.Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późń. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 z późń. zm.) w związku z uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice zmienioną uchwałą Nr LXIII/565/2023 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r., uchwałą nr XV/235/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 maja 2025 r. oraz uchwałą nr XXV/351/26 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 lutego 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice.

2.Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami planu objęto część obrębu Żerniki Wrocławskie w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 55 ha.

3.Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w projekcie planu na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do rozwoju funkcji związanych z procesami urbanizacyjnymi związanymi z rozwojem funkcji mieszkaniowych o stosunkowo wysokiej intensywności. Projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium w zakresie delimitacji przestrzennej funkcji poszczególnych terenów w jego granicach. Znaczny stopień zurbanizowania obszaru opracowania spowodował, że głównym działaniem planistycznym było zachowanie istniejących funkcji terenów już zagospodarowanych oraz umożliwienie dalszego rozwoju obszaru opracowania z uwzględnieniem podstawowych funkcji terenów już zainwestowanych. Cel ten został zrealizowany w projekcie planu poprzez ustalenie przeznaczenia terenów nawiązującego do istniejących funkcji oraz przyjęcia wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających uniknięcia dysonansów przestrzennych po realizacji nowej zabudowy i co najważniejsze wzajemnych uciążliwości na terenach sąsiadujących ze sobą.

4.Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” uchwalony uchwałą nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 09 czerwca 1998 r.,
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „A” uchwalony uchwałą nr XLIV/235/97 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 16 grudnia 1997 r.,
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie uchwalony uchwałą nr XXXIV/296/2001 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 kwietnia 2001 roku.

5.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Granicami opracowania objęto centralną cześć obrębu Żerniki Wrocławskie, który jest jednym z najintensywniej zurbanizowanych rejonów gminy Siechnice. Wysoka intensywność zagospodarowania

terenów w tym rejonie gminy jest związana z położeniem go w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta Wrocławia. Oddziaływanie miasta na te tereny przejawia się przede wszystkim intensywnym rozwojem funkcji podmiejskich związanych z mieszkalnictwem jednorodzinnym i rozwojem usług o charakterze ogólno bytowym. W istniejącym stanie zagospodarowania terenów obszar opracowania wykazuje charakterystyki specyficzne dla obszarów podmiejskich osiedli mieszkaniowych, w których dominuje nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym. Istniejące wśród zabudowy mieszkaniowej obiekty usługowe związane są głównie z usługami ogólno bytowymi oraz usługami o charakterze publicznym (oświata, kultura). Tereny wolne od zabudowy występują jedynie w zewnętrznych rejonach opracowania i są to wyłącznie nieużytki nie wykorzystywane do produkcji rolniczej.

6.**Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminny Siechnice**.

Obecnie obowiązujące studium w gminie Siechnice zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 roku z późń. zm. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich

usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików , a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających .

Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko

ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:

usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej. Towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m2 powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jako uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików , a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających . Wyklucza się lokalizację masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej. Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na

utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy. Zabudowa towarzysząca powinna mieć zbliżony charakter i parametry do zabudowy podstawowej, nie może wprowadzać dysonansów. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej, a część usługowa budynku nie powinna przekraczać 50% jego powierzchni użytkowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z: obróbką – drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi, mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko ustalonymi w przepisach szczególnych, generujących transport lub dostawy pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony. Jako uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych na nieruchomości, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, sług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików , a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających . Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną . Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy. Zabudowa towarzysząca powinna mieć zbliżony charakter i parametry do zabudowy podstawowej, nie może wprowadzać dysonansów. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny usług

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z prowadzoną działalnością usługową polegającą polegająca zaświadczeniu usług na rzecz innego podmiotu lub osoby, lecz nie na wytwarzaniu bezpośrednio nowych dóbr (z wyjątkiem usług rzemieślniczych).

Lokalizacja usług w szczególności z zakresu: zaspokajania potrzeb porządkowo – organizacyjnych społeczeństwa, zwłaszcza w zakresie administracji publicznej, obrony narodowej i wymiaru sprawiedliwości, zaspokajania potrzeb fizycznych i psychicznych człowieka w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, urody, kultury, wypoczynku, sportu i rekreacji, administracji, finansów, obsługi biurowej,

podatkowej i prawnej, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, szewstwa, kaletnictwa, krawiectwa, kuśnierstwa pozostałego rzemiosła handlu, transportu, budownictwa i łączności hotelarstwa i gastronomii naprawy, remontu, renowacji i konserwacji, prania, czyszczenia i mycia, udostępniania czasowego i bezpośredniego eksploatacji urządzeń i pomieszczeń, współdziałania w procesie produkcji, ale nie tworzenia bezpośrednio nowych dóbr, w tym zwłaszcza roboty instalacyjne i montażowe na miejscu przeznaczenia wyrobu, pozostałe czynności usługowe związane z różnego rodzaju przedsiębiorczością.

Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m2 powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny usług oświaty

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa związana z działalnością oświatową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość wprowadzenia usług towarzyszących powiązanych z działalnością oświatową, w szczególności sportu rekreacji, gastronomii, drobnego handlu detalicznego i usług hotelarskich oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

Tereny cmentarzy

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest cmentarz wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających, urządzeń infrastruktury technicznej służących funkcji podstawowej.

Tereny komunikacji samochodowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są parkingi oraz usługi związane z obsługą podróżnych i transportem drogowym. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny infrastruktury technicznej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest lokalizacja infrastruktury technicznej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzanie pasów drogowych na obszary jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk Ruchu” oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów

telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W obszarze planu większość gruntów otrzymała rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązujących planach miejscowych. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 1,9950 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III oraz około 0,88 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

1)w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.

2)ustala się zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji.

3)obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,

4)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

5)kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to:

·strefa „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków

·strefa „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie

·strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych,

·obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

okościół parafialny p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa Żerniki Wrocławskie, ok. 1930 r.;

obudynek przedszkola Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa 2, pocz. XXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Długosza 4, lata 20-te XXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 17 (dawniej ul. Kolejowa 9), pocz. XXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 14, pocz. XXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 16, ok. 1920r.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 18, k. XIX w.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 3, XIX/XXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 17, 1911 r.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 39, lata 20-te, 30-teXXw.;

odom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 41, lata 20. XXw..

·cmentarz,

·zabytkowe aleje drzew

Dla strefy A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

·nakaz utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów sztuki sepulkralnej oraz zieleni zabytkowej,

·należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni i historyczne nawierzchnie,

·przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną wymagane jest zachowanie ich gabarytów, formy i detalu architektonicznego,

·nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi i materiałem wykończeniowym do istniejącego budynku kościoła, a nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

·stosować historyczny rodzaj pokryć dachów stromych: dachówka w kolorze ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, dla nowo powstałych obiektów należy stosować pokrycie dachu odpowiednie jak dla zabudowy historycznej,

·ustala się zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,

·na budynku kościoła ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

·na terenie cmentarza obowiązuje ochrona elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu oraz odtworzenie elementów nieistniejących, w tym nasadzeń drzew,

·na terenie cmentarza należy zachować i konserwować elementy historycznego układu w tym pozostałości muru, nagrobki, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleń itp.,

·zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu,

·w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

·zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m**.**

Dla strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie:

a)obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

b)należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

c)dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznego zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem inwestycji należy w pierwszej kolejności przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące historyczny układ wsi,

d)przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów budowlanych należy nawiązywać gabarytem, sposobem kształtowania bryły budynków i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonizujących przestrzeń,

e)nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacja elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

f)należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

g)w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych i zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie elewacji tynkowych lub ceglanych. Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (w tym typu sidding) jako materiałów okładzinowych,

h)należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu,

i)elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy „B”, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne wsi, w tym błędnych nasadzeń zieleni,

j)zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m**,**

k)nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,

l)ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,

m)dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach oraz na elewacjach budynków nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy, a także w formie wolnostojącej w miejscach nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy,

n)nakaz uwzględnienia ustaleń **§ 8** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych.

Dla strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych. W strefie dla inwestycji

związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

·należy dokonać restauracji i modernizacji technicznej budynku z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,

·należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie budynku, w tym bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,

·należy utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historycznego detalu architektonicznego,

·należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz urbanistycznych oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,

·należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

·należy utrzymać lub odtworzyć zniszczoną oryginalną stolarkę okien i drzwi,

·nakaz uwzględnienia ustaleń § 8 pkt. 1 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

·elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

Dla zabytkowych alei drzew obowiązuje nakaz ochrony oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan poszczególnego drzewostanu.

4.**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na obszarze opracowania stwarza strefa sanitarna od cmentarza. Zasięg stref wynosi 50 m. W granicach strefy sanitarnej od cmentarza przepisy odrębne ustanawiające ją ograniczają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5.**Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

6.**Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz grunty znajdujące się zasięgu obiektów publicznych związanych z oświatą i nauką. Oprócz własności gminnej i prywatnej

w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8.**Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenów związanych z rozwojem usług o charakterze publicznym. Szczególnie istotne dla mieszkańców obszaru opracowania będzie funkcjonowanie terenów przewidzianych na cele usług publicznych. Obszary te zgodnie z ustaleniami planu maja mieć podstawowe znaczenie dla zapewnienia w obszarze planu podstawowej obsługi mieszkańców w zakresie oświaty, nauki oraz wypoczynku i rekreacji. Pozostałe potrzeby mieszkańców obszaru opracowania w zakresie administracji publicznej zostaną zapewnione w innych częściach gminy.

9.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Dopuszcza się budowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, poboru wód z indywidualnych ujęć poza strefą ochronną 50m od cmentarza, oraz indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniem zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu spowodował konieczność powtórzenia wyłożenia. W ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu Burmistrz powiadomił społeczeństwo gminy w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia.

Projekt planu był wykładany pięciokrotnie:

1.w dniach od 31.10.2016 r. do 21.11.2016 r.

2.w dniach od 18.12.2017 r. do 16.01.2018 r.

3.w dniach od 25.11.2019 r. do 18.12.2019 r.

4.w dniach od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r.

5.w dniach od 12.03.2026 r. do 2.04.2026 r.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11.**Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12.**Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13.**Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14.**Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ramach wykształconego zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne sąsiadują bezpośrednio z terenami już zabudowanymi. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi wykształcenie skoncentrowanego układu urbanistycznego. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

15.**Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wykonana na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXI/165/2016 z dnia 10.03.2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

16.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III.**Procedura**

1.**Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

·zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

·wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

·projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,

·po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej:

- w dniach od 31.10.2016 r. do 21.11.2016 r.
- w dniach od 18.12.2017 r. do 16.01.2018 r.
- w dniach od 25.11.2019 r. do 18.12.2019 r.
- w dniach od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r.
- w dniach od 12.03.2026 r. do 2.04.2026 r.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Uchwały Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. zmienioną uchwałą nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. oraz uchwałą nr XV/235/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 maja 2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).