

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXXV/291/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, zawiadamia się, co następuje:

§ 1. W dniach od 14 lipca 2020 r. do 5 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

§ 2. 1. Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi rozpatrzono w terminie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze sposobem ich rozpatrzenia zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Nieuwzględnione uwagi wymienione w załączniku, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszego zarządzenia, zostaną przedstawione Radzie Gminy Czernica do rozpatrzenia.

§ 4. Zgodnie z art. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcia wójta o nieuwzględnieniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

§ 5. Zarządzenie podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czernica oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica.


WÓJT GMINY CZERNICA
Włodzisław Chlebosz

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, opracowywanego w oparciu o uchwałę Rady Gminy Czernica Nr XXXV/291/2017 z dnia 22 listopada 2017 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 Wójta Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
UWAGI ZŁOŻONE NA PIŚMIE								
1.	20.07.2020	Osoby fizyczne*	W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono naszych próśb o zmianę w planie przeznaczenia naszych działek 105/4 i 103/2 obręb Kamieniec Wrocławski przy ul. Siedmiu Krasnoludów z rolnych na działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Prognę podkreślić, iż wielokrotnie zwracaliśmy się z prośbą na piśmie do Rady Gminy Czernica Pana Wójta o przekształcenie tych działek z rolnych na teren pod zabudowę jednorodzinną. Po raz kolejny prosimy, aby nasze uwagi zostały uwzględnione w sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kamieńcu Wrocławskim przy ul. Siedmiu Krasnoludów działek 105/4 i 103/2 i z rolnych na działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Do pisma dołączam kserokopie pisma z dn.09.09.2009 r.	Działki nr 105/4, 103/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 8MN; Teren rolniczy – 5R	-	Nie	Wnioskowane przeznaczenie jest częściowo niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R). Część obszaru działek nr 103/2 i 105/4, które zostały w Studium gminy Czernica przewidziane pod zabudowę (teren 7.1.M) zostały już w projekcie mpzp przeznaczone pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN).
2.	30.07.2020	Osoba fizyczna*	W związku z wyłożeniem do wglądu Miejscowego Planu Zagospodarowania miejscowości Kamieniec Wrocławski zwracam się z prośbą o ujęcie w ewidencji ul. Mysliwskiej. Pomimo przekazania drogi już kilkanaście lat temu na rzecz gminy nadal nie ma nadanego numeru KDW. A na mapie widnieje jako dwie odrębne działki. W planie zawarty jest także zakaz stawiania garaży blaszanych. Nie zrozumiałe jest wprowadzenie takiego zakazu na terenach nie objętych nadzorem konserwatorskim. Proszę o wykreślenie tego zapisu, lub zmianę na zakaz budowy takich obiektów w strefie nadzoru konserwatorskiego. Jeżeli jednak nie jest możliwe wykreślenie takiego zapisu to proszę o odpowiedź z uzasadnieniem zakazu. Na arkuszu mapy dołączonym do planu nie ma naniesionego garażu na działce 481/3 pomimo, iż jest odebrany przez nadzór budowlany i figuruje w ewidencji budynków.	Działki nr 480/1, 481/1; cały obszar planu	Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – 26MN-U	Tak	-	Do projektu mpzp wprowadzono drogę wewnętrzną (KDW) w granicach działek nr480/1 i 481/1. Zakaz realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych został ograniczony wyłącznie do strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Mapa zasadnicza na potrzeby projektu mpzp została pozyskana ze Starostwa Powiatu Wrocławskiego, a jej zasób uległ dezaktualizacji w toku procedury planistycznej. Urząd Gminy Czernica pozyskał nowe mapy zasadnicze w postaci wektorowej.

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

5.	05.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działki rolnej nr 106 o powierzchni 0,87 ha na działkę budowlaną pod zabudowę jednorodzinną. Działka ta nie jest i nie będzie wykorzystywana rolniczo. Na sąsiedniej działce nr 114 graniczącej z moją, powstało „Osiedle Bajkowe” 14 wolnostojących jednorodzinnych budynków mieszkalnych, które są zamieszkałe. Ponadto w bliskim sąsiedztwie istnieje osiedle kilkunastu domków jednorodzinnych. Wnioski o zmianę przeznaczenia działki zgłaszałam kilkakrotnie od 2005 roku. W świetle powyższych wyjaśnień proszę o dokonanie korekty przeznaczenia działki nr 106 z rolniczej na mieszkaniową.</p>	Działka nr 106, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi rolniczy – 5R	-	Nie	<p>Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R).</p>
6.	11.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Uprzejmie prosiny o dokonanie zmiany w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania wsi Kamieniec Wrocławski polegającej na jednoznaczym zapisaniu w tekście planu zakazu łączenia dróg wewnętrznych 44KDW oraz 43KDW. W wyłożonym Projekcie na rysunku planu obie drogi rozdziela rów melioracyjny, każda z nich po swojej stronie rowu kończy się placem manewrowym i nie ma między nimi połączenia. Jednak rów melioracyjny i nie szerokości drogi jest zanurowany, aby umożliwić indywidualny dojazd z drogi 43KDW do pierwszej działki po drugiej stronie rowu. Zaistnieje zatem naturalna chęć dla inwestorów, ekip budowlanych i Innych realizujących przyszłe inwestycje na działkach wokół drogi 44KDW aby używać drogi 43KDW do dojazdu. Tymczasem droga 43KDW ma tylko 7m szerokości. Natomiast na odcinku pierwszych 30m od ul. Szkolnej jej szerokość wynosi tylko 4,2m. Wynika to z historycznego wytyczenia działek 744/3 i 746/5 oraz planowanego „ślepego” charakteru ulicy co miało skutkować minimalnym ruchem. Mniemacie się pojazdów na początkowym wąskim odcinku ulicy jest całkowicie niemożliwe. Szerokość 4,2 m mówi sama za siebie ale dodatkowo dokumentujemy to załączonymi zdjęciami nr 1, 2 i 3. W wąskim fragmencie z trudem mieszczą się śmieciarki i większe samochody dostawcze regularnie niszcząc ogrodzenie działki 744/3. Dodatkowo ze względu na istniejące ogrodzenia działek 744/3 i 746/5 wyjazd z ul. Cichej (drogi 43KDW) na ul. Szkolną wiąże się z całkowitym zatrzymaniem pojazdu i bardzo utrudnionym włączeniem się do ruchu. Przy większej ilości pojazdów chcących wjechać/wyjechać z ulicy Cichej powodowałoby to trudne do rozładowania zatory ponieważ pojazd czekający na wyjazd blokuje całkowicie możliwość wjazdu. Zdjęcia nr 4 i 5 pokazują rzeczywistą granicę działki 746/5. Ostre</p>	Działki nr 744/3 i 744/7, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	<p>Po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie przebiegu drogi 44KDW (skrótowanie) i zmianie lokalizacji placu manewrowego w celu jednoznacznego wskazania układu komunikacyjnego, zapewnającego wyłącznie niezbędny dojazd do planowanej zabudowy. Tym samym, nie ma potrzeby jednoznacznego zapisu w tekście projektu mpzp o zakazie łączenia dróg wewnętrznych 43KDW i 44KDW.</p>

			<p>zakończenie jeszcze bardziej utrudniające wyjazd zostało zlagodzone podczas budowy ogrodzenia, aby mieszkańcy ulicy Cichej mieli szansę zobaczyć choć fragment drogi głównej przed wyjechaniem na nią. Również wjeżdżając na wąski odcinek od strony ulicy Cichej nie ma możliwości zorientowania się czy od strony ul. Szkolnej nie nadjeżdża pojazd chcący skręcić w Cichą, co prowadzi do potencjalnie niebezpiecznych i konfliktowych sytuacji pomiędzy pojazdami jadącymi w przeciwnych kierunkach. Ulica Cicha była planowana jako ulica „ślepa” z zatoką do zawracania na końcu. Skutkiem tego działka nr 744/7 jest mniejsza o powierzenie zatoki a dom na niej stojący jest cofnięty względem pozostałych. Były to poważne straty i utrudnienia dla właściciela tej działki. Zdajemy sobie sprawę, że na rysunku planu obecna sytuacja rozdziela dróg 43KDW i 44KDW jest utrzymana a powyższe uwarunkowania zrozumiałe dla autorów planu. Jednak ze względu na wspomnianą wyżej techniczną możliwość przejazdu ponad rowem i obawę o niezgodne z przeznaczeniem wykorzystanie tej możliwości zdecydowanie prosimy o zapisanie w tekście planu zakazu łączenia tych dróg co ułatwi postawienie w przyszłości fizycznej blokadzie uniemożliwiającej nielegalny przejazd. Mamy nadzieję, że powyższe argumenty uznają Państwo za wystarczające do zmiany Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania.</p>			
7.	11.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Jako wieloletni Mieszkańcy Kamieńca Wrocławskiego doceniamy starania władz gminy prowadzące do uporządkowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski. Obecnie uchwalony MPZP poprawia i eliminuje szereg błędów poprzednio uchwalonego planu. Mamy także nadzieję że przyczyni się do dokończenia ważnej inwestycji, mającej żywotne znaczenie dla bezpieczeństwa zarówno mieszkańców Kamieńca Wrocławskiego jak i wszystkich okolicznych terenów, w tym Wrocławia.</p> <p>W związku z tym, zwracamy się do Pana o wprowadzenie do projektowanego MPZP wsi Kamieniec Wrocławski korekty dotyczącej charakteru i przeznaczenia odcinka ul. Podwałde, biegnącego wzdłuż wału przeciwpowodziowego. W/w inwestycja celu publicznego, realizowana po 2012 roku w ramach unijnych środków, polegająca na modernizacji wału przeciwpowodziowego na dz. 370 w obrębie Kamieniec Wrocławski, na odcinku od ul. Zaułek Szkolny w kierunku zachodnim – do granicy obrębu Łany, będąca następstwem tzw. „powodzi tysiąclecia” z 1997 roku, a mająca na celu zabezpieczyć okolice Wrocławia (w tym naszą Gminę) nie została de facto (z różnych przyczyn) zakończona do dnia dzisiejszego.</p> <p>W wyniku przebudowy, na całej długości</p>	Działki nr 370/2), 369/2, 369/3, 369/5, 370 (akt. nr 370/2), 379,	Teren ciągu pieszo-jezdny - 3KPI	Tak

zmodernizowanego odcinka wału przeciwpowodziowego od Lasu Strachocińskiego przez groble Janowicko-Swojczycką aż do ul. Podwale, na długości prawie 2 km jest wykonana 3,5 metrowej szerokości droga techniczna obsługi wałów (załącznik nr 1).

Jedynym odcinkiem, gdzie droga techniczna nie została wykonana w ramach modernizacji, jest krótki odcinek na wysokości ul. Podwale, przyczyny (różne) tego stanu rzeczy pozostawiamy bez szerszego omówienia, gdyż nie ma to znaczenia dla istoty sprawy, tj. dokończenia w/w inwestycji.

W pierwotnym zamierzeniu, droga techniczna obsługi wałów przeciwpowodziowych miała przebiegać na wschód za ul. Podwale, do miejsca gdzie dalsze jej poprowadzenie nie jest możliwe (brak miejsca na drogę) z powodu starej zabudowy bezpośrednio przylegającej do wału (okolice ul. Wałowej) a następnie przechodzi w ul. Łąkową i biegnie w stronę mostu łączącego ul. Łąkową z wyspą (zalew Bajkał), do ul. Zaułek Szkolny.

Co niezwykle istotne, na całej długości modernizacji, od lasu w Łanach do okolic ul. Wałowej w Kamietcu Wrocławskim, gdzie kończy się droga techniczna, wał przeciwpowodziowy jest wykonany w identycznej technologii i na całej długości droga u podstawy wału (poza wspomnianym, krótkim odcinkiem na wysokości ul. Podwale) jest wyłączona z ruchu publicznego w celu ochrony podstawy korony wału. Droga ta na całej długości zamknięta jest szlabanami w każdym miejscu gdzie taki wjazd mógłby się odbyć (załącznik nr 2)

W dalszym odcinku modernizacji, na wysokości ul. Łąkowej, gdzie wyłączenie z ruchu publicznego nie jest możliwe z powodu bezpośredniej bliskości starej zabudowy (zabudowania tuż przy wale) i jako że ul. Łąkowa jest jedyną możliwą drogą dojazdową do pojedynczych posesji usytuowanych przy wale, a dalej prowadzi do mostu na wyspę, wał przeciwpowodziowy został wykonany w innej technologii, tj. wzmocniony i oddzielony od ul. Łąkowej żelbetowym murem wykonanym w trakcie przebudowy wałów, sięgającym 5m poniżej gruntu (załącznik nr 3).

Ponadto, na tej wysokości, wzmocniony wał przebiega wzdłuż kanału żeglugowego Odry i jest w mniejszym stopniu narażony na możliwości w czasie powodzi zwiększony poziom i siłę przepływającej wody z racji ograniczającego wpływu jazu i elektrowni wodnej w Janowicach i tego że leży wzdłuż płynącej fali powodziowej. Także brzeg kanału jest w tym miejscu znacznie wyższy, mając miejscami ponad 2m wysokości, przez co tworzy rodzaj naturalnego wału przeciwpowodziowego na całej szerokości od brzegu kanału do korony wzmocnionego wału przeciwpowodziowego.

Odcinek wału przeciwpowodziowego na wysokości ul.

	<p>Podwale, (załącznik nr 4) jest takiej ochrony pozabawiony dokładnie w miejscu obecnie projektowanej 8 metrowej drogi publicznej, biegnącej tuż przy jego koronie, w miejscu przeznaczonym pierwotnie na drogę techniczną wyłączoną z ruchu publicznego.</p> <p>Należy z całą mocą podkreślić, że na całej długości modernizacji wału przeciwpowodziowego, właśnie w tym miejscu wał przeciwpowodziowy jest najbardziej narażony na uszkodzenie bądź przerwanie z powodu dodatkowych niekorzystnych warunków przestrzennych (załącznik nr 5):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wał znajduje się na łuku rzeki, w odrośnięciu do odcinka wału zabezpieczonego żelbetowym murem (ul. Łąkowa) który leży równoległe do nurtu. 2. Miejsce to znajduje się tuż za punktem łączenia się kanału żeglugowego ze starym korytem Odry, gdzie obie potencjalne fale powodziowe łączą się w jedną dużą falę. 3. Fala powodziowa, płynąca starorzeczem Odry, czyli nie wyhamowana jazem w Janowicach, łączy się z falą z kanału żeglugowego pod ostrym kątem, wpadając do niego dokładnie na wprost wału przeciwpowodziowego na wysokości ul. Podwale. 4. Skumulowane, połączone nurty muszą pokonać tuż powyżej zakrętu na Odrze piętrzącą falę, przy czym impet spiętrzenia fali powodziowej uderza w zewnętrzną stronę łuku rzeki, dokładnie w wał przeciwpowodziowy na wysokości ul. Podwale. <p>Nie przypadkowo, w czasie powodzi z 1997 roku największy przeciek i zagrożenie przerwaniem wału przeciwpowodziowego wypadło w miejscu styku zachodniej części ul. Podwale z drogą wzdłuż podstawy korony wału (załącznik nr 6).</p> <p>Uszkodzenie lub przerwanie wału na tej wysokości miałyby katastrofalne skutki – w bezpośredniej bliskości wału, dokładnie na linii fali powodziowej znalazło by się w takim wypadku przeszło trzydzieści domów jednorodzinnych i północna podstawa wiaduktu nad Odrą, będącego częścią wschodniej obwodnicy Wrocławia.</p> <p>Z w/w powodów wynikają następujące konkluzje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Poprowadzenie w tym miejscu drogi publicznej o zwiększonym obciążeniu ruchem kołowym zarówno osobowym jak i ciężarowym jest niewskazane w kontekście prawidłowej ochrony przeciwpowodziowej naszej Gminy i całego Wrocławia. 2. Jej wykonanie musiałoby być poprzedzone kosztownymi badaniami, tudzież ekspertyzami mającymi ustalić jak zwiększony ruch i związane z tym drgania (a także budowa drogi) będą oddziaływać na stabilność korony wału. 3. Konstrukcja wału przeciwpowodziowego w tym miejscu jest dokładnie taka sama, jak w pozostałym jego biegu, gdzie 			
--	--	--	--	--

				<p>droga u podstawy korony walu jest wyłączona z ruchu publicznego. Czyli poprowadzenie szerokiej drogi publicznej wymagałoby kosztownych przeróbek samego walu na wzór tych wzdłuż ul. Łąkowej (mur żelbetonowy). Modernizacja taka jest niemożliwa do wykonania przez Gminę, ponieważ Gmina nie jest właścicielem wałów przeciwpowodziowych, trudno także wyobrazić sobie zgodę Instytucji Wody Polskie na taką modernizację, jeśli uzasadnieniem miała by być droga której budowa w tym miejscu nie jest konieczna.</p> <p>4. Pomijając uzyskanie wymaganych pozwoleń, kto miałby taką kosztowną inwestycję sfinansować? Kto weźmie odpowiedzialność i jak uzasadni konieczność takiej modernizacji?</p> <p>5. Jak wspomnieliśmy, przeprowadzenie kilkudziesięciu metrów ośmiometrowego pasa drogi w tym miejscu nie ma żadnego uzasadnienia urbanistycznego i komunikacyjnego. Wynika to z następujących faktów:</p> <p>2. Ruch na omawianym odcinku ul. Podwale nie ma istotnego znaczenia dla komunikacji w obrębie całej ul. Podwale. Obecnie, mimo braku wyłączenia go z komunikacji, ruch na nim odbywa się sporadycznie (parę samochodów dziennie). Wynika to z tego, że Właściciele posesji przy wschodniej części ul. Podwale dojeżdżają od ul. Wrocławskiej wschodnim odcinkiem Podwala (prosty i krótki dojazd), zaś Mieszkańcy zachodniej części ul. Podwale od zachodu od strony drogi na Łany. Obecnie, sporadyczny przejazd wzdłuż korony walu kilku samochodów osobowych dziennie nie jest specjalnym zagrożeniem dla jego stabilności, zagrożenie takie pojawiłoby się natomiast, gdyby wykonana droga miała być dojazdem do wykonanych w przyszłości inwestycji deweloperskich i spowodowała wzmożony ruch osobowo-ciężarowy.</p> <p>2. Tu należy wspomnieć o powodach, dla których w dotychczasowym (obecnie zmienianym) MPZP w ogóle została zaplanowana taka droga. Zaprojektowanie pełnowymiarowej, 9-cio metrowej szerokości drogi było ściśle związane z planowaną przez poprzedniego Właściciela gruntów przy ul. Podwale zabudową deweloperską (osiedle wielorodzinne) i wyznaczało w ówczesnym czasie jedyny możliwy dojazd do planowanej inwestycji.</p> <p>3. Obecny Właściciel gruntów przy ul. Podwale nie przewiduje w tym miejscu zabudowy deweloperskiej. Co więcej, po wykupieniu terenu planowanego osiedla (w</p>
--	--	--	--	---

	<p>połączeniu z już posiadanymi przez niego wcześniej w obrębie ul. Podwale działkami) ma możliwość wprowadzenia drogi do hipotecznej inwestycji zarówno od ul. Wrocławskiej jak i zachodniej części ul. Podwale bez konieczności budowania drogi dojazdowej wzdłuż wału przeciwpowodziowego.</p> <p>4. O fakcie tym, obecny Właściciel informował już Gminę w składanych przez siebie pismach i w pełni popiera nasze wspólne stanowisko dotyczące ochrony przeciwpowodziowej na ul. Podwale polegającej na wyłączeniu odcinka wzdłuż wału z ruchu publicznego.</p> <p>W związku z powyższym proponujemy następujące zmiany w MPZP w obrębie ul. Podwale:</p> <p>2. W miejsce obecnie planowanej 8-metrowej drogi wprowadzenie drogi o wymiarach i parametrach zgodnych z pozostałą częścią drogi wykonanej wzdłuż podstawy korony wałów od Lasu Strachocińskiego (Łany) do ul. Podwale w ramach inwestycji celu publicznego, realizowanej po 2012 roku w ramach unijnych środków, polegającej na modernizacji wału przeciwpowodziowego na dz. 370 w obrębie Kamieniec Wrocławski, na odcinku od ul. Zaułek</p> <p>Szkolny w kierunku zachodnim- do granicy obrębu Łany.</p> <p>2. Wykonanie szlabanu w okolicach działki 365/7 który wyłączy ten odcinek z ruchu przelotowego wzdłuż całej ul. Podwale, nie wykluczając jednocześnie dojazdu do działek położonych wzdłuż równoległego do wału odcinka ul. Podwale, a w razie konieczności – także pełne otwarcie Podwala dla ruchu.</p> <p>3. Zachowanie dotychczasowej szerokości ul. Podwale na odcinku wschodnim.</p> <p>Po powyższych zmianach, południowy odcinek ul. Podwale będzie pełnić rolę:</p> <p>1. Technicznej drogi obsługi wałów.</p> <p>2. Ślepej drogi wewnętrznej umożliwiającej dojazd do działek położonych wzdłuż równoległego do wału odcinka ul. Podwale – analogicznie do dróg dojazdowych do posesji na wysokości ul. Wałowej i Łąkowej.</p> <p>Ponadto jej wykonanie będzie stanowiło ułamek kosztów obecnie zaplanowanego rozwiązania, co pozwoli zakończyć inwestycję dot. ochrony przeciwpowodziowej Gminy Czernieca i Wrocławia na wysokości Łany / Kamieniec Wrocławski, rozpoczętą dekadę temu i wciąż nie zakończoną, w dającej się przewidzieć przyszłości – tym bardziej, że obecny Właściciel gruntów położonych przy południowym (równoległym do wału pp.) fragmencie ul. Podwale popiera takie rozwiązania i jest gotów wesprzeć Gminę w dokończeniu w/w inwestycji.</p>			

8.	13.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Zgodnie z projektem ul. Wąłowa (działka nr 742) obsługującą znaczną część projektowanych terenów mieszkalnych, a jednocześnie posiada jedynie dwa połączenia z innymi drogami, z czego jedno poza projektem planu. Aby zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne oraz możliwości dostępowe dla różnego rodzaju służb w sytuacji awaryjnej proponuje się wykonanie dodatkowego połączenia dróg w taki sposób, aby była możliwość imnego dojazdu do terenów 44MN i 43MN. Naturalnym łącznikiem jest przedłużenie ul. Cichej z działką 894/22. Likwidując zatoki i traktując jako droga ciągła. Połączenie ulicy Cichej z wyżej wspomnianą działką zostało już wykonane, w postaci wybudowanego przepustu przez rów melioracyjny, co znacząco ułatwia także rozwiązanie. Alternatywne połączenie zwiększy bezpieczeństwo w sytuacjach kryzysowych i polepszy komfort życia przyszłych mieszkańców tych terenów. Drugim postulatem jest usunięcie lub zmianę zapisu o zakazie budowy garaży oraz budynków gospodarczych o konstrukcji blaszanej na terenach od 33MN do 45MN. Rozumiejąc powody, zapewne estetyczne, autorów koncepcji, zgłaszam wniossek, aby dokonać korekty tego zapisu i dopuścić budowę takich konstrukcji, ale z zastrzeżeniem, że materiał (blacha) może być wyłącznie powlekana, w kolorze drewna, lakierowana, itp.</p>	Działki nr 742, 744/13, 745 i 894/22, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej- droga lokalna – 14KDL; Działka nr 744/13 i 894/22; Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW Działka nr 745; Teren powierzeniowy ch wód śródlądowych - ciek wodny – 36WSc	Teren zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – od 33MN do 45MN	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	<p>Proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem mieszkańców ul. Cichej w Kamieńcu Wrocławskim (data wpływu do tut. urzędu – 04.04.2017) oraz uwagą tych samych mieszkańców (uwaga nr 6 wykazu uwag, data wpl. 11.08.2020 r.), którzy ze względu na istniejącą szerokość ulicy (8 m z przewężeniem do 4,8 m) oraz problemy z widocznością przy ul. Szkolnej, wnioskuje o utrzymanie rozłączności pomiędzy terenami 43KDW 44KDW;</p> <p>Zakaz realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych został ograniczony wyłącznie do strefy „B” ochrony konserwatorskiej.</p>
9.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Nasza uwaga dotyczy zaplanowanej w projekcie mmpz drogi lokalnej oznaczonej symbolem 11KDL przebiegającej przez działki nr 614/9 oraz nr 629 w sąsiedztwie działek nr 890/2 oraz nr 615/4. Pas drogowy dla projektowanej drogi został zaplanowany na 15 metrów szerokości, co powoduje konieczność wywłaszczenia właścicieli niewielkich już aktualnie działek nr 615/4 oraz nr 890/2. a z czym nie możemy się zgodzić.</p> <p>Jednocześnie zaznaczamy, że zgadzamy się j. rozwiązaniem przedstawionym nam na spotkaniu w Urzędzie Gminy Czernica w dniu 5 sierpnia 2020 roku, uwagi zgłoszonej przez nas ustnie do protokołu publicznej dyskusji, która miała miejsce w dniu 27 lipca 2020 roku (w załączeniu zdjęcie nowego planu).</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Kwestionujemy zaplanowaną 15 metrową szerokość pasa drogowego drogi 11KDL z kilku powodów, a mianowicie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w dotychczasowym mmpz o symbolu KW 02 obejmującym wskazane wyżej nieruchomości zaplanowana była droga o charakterze drogi osiedlowej o symbolu KD1. Nic mogliśmy mieć świadomości kupując nasze domy. pomimo zachowania należytej staranności i sprawdzenia mmpz przed zakupem, że gmina zaplanuje wywłaszczenie naszych działek w tak drastycznym stopniu. Szczególnie, że 	Działki nr 890/2, 614/9, 629, 615/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Tak	-	<p>Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.</p> <p>Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do wnioskowanych 10 m.</p>

	<p>posiadane przez nas działki są niewielkie. Na działce 890/2 o pow. niecałych 800m² żyją 4 rodziny. Gdyby projektowane zmiany weszły w życie działka zamieszkiwana przez 4 rodziny zmniejszyłaby się do ok. 680m²(!), co nie przy staje do wielkości działek obowiązujących aktualnie ani w projektowanym mpzp. Kupowaliśmy domy w zabudowie szeregowej z niewielkim kawałkiem ziemi a planowane zmiany spowodują, że nasze domy staną się mieszkaniami i tracą na wartości.</p> <p>2. W dotychczasowym mpzp o symbolu KW 22, który graniczy z planem o symbolu KW 02 jest zapis §9 ust. 1. zgodnie z którym projektowane drogi muszą uwzględniać istniejącą zabudowę i granice władania. Uważamy, że projektowane mpzp narusza ten zapis.</p> <p>3. Projektowana droga o charakterze lokalnym (11KDL) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie nie musi mieć aż 15 metrów szerokości pasa drogowego, /godnie z ww. rozporządzeniem droga gminna klasy I. może mieć 2.75 m szerokości pasa ruchu (§ 15 ust. 1 pkt 5). o 75m pobocza (§ 37 ust. 1 pkt 4) oraz 1,25 chodnika (§44 ust. 2). łącznie więc pas drogowy sąsiadujący obecnie z naszymi domami jest w pełni wystarczający dla wybudowania drogi o charakterze lokalnym z chodnikami po obu stronach i poboczem po obu stronach, gdyż suma ww . wymiarów to 9.5 m szerokości, a obecnie wymiar od płotu do płotu to 10m szerokości. Warto zaznaczyć, że pas drogowy głównej drogi we wsi. czyli ul. Wrocławskiej zwięża się w niektórych miejscach (np. przy Chacie Polskiej) do 11 m szerokości.</p> <p>4. Zaprojektowana odległość 2 metrów od domu do pasa drogowego na działce nr 890/2 po pierwsze powoduje, że działka przestanie nadawać się do dotychczasowego użytku, co spowoduje znaczny spadek wartości nieruchomości. Po drugie, ze względu na to, że poza obrys budynku wystaje balkon na 1.5 metra, wymiar 2 metrów odległości do granicy działki jest niezgodny z § 12 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>				
10.	Osoby fizyczne*	Działka nr 354/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 23KDW, 24KDW	-	Nie

Po analizie projektu mpzp należy sprostować, że poszerzenie drogi wewnętrznej 23KDW przewidziane jest w kierunku północnym na działkę nr 352/4. Mając na uwadze zapewnienie minimalnych warunków przejazdu działkę drogową nr 355 poszerzono w tym miejscu z 2,8 m do 4,5 m, nie naruszając przy tym działki

11.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego teren drogi wewnętrznej 23KDW oraz 24KDW ma zostać poszerzony kosztem naszej nieruchomości na co nie wyrażamy zgody.</p> <p>Decyzje podziałowe i pozwolenia na budowę dot. nieruchomości do których prowadzi istniejąca już droga zostały wydane, mimo iż wymogi obowiązujących przepisów w zakresie dojazdu do powstających nieruchomości nie zostały spełnione. Nie widzimy zatem powodu, dla których naprawienie powstałych uchybień ma odbyć się kosztem pomniejszenia naszej nieruchomości.</p> <p>Nadmieniamy także, że teren przedmiotowej działki został ogrodzony i zagospodarowany, oraz obsadzony zielenią a w ogrodzeniu znajduje się także złącze energetyczne.</p> <p>W świetle powyższych faktów poszerzenie istniejącej drogi będzie wiązało się nie tylko z uzyskaniem stosownych uzgodnień, ale także sporych kosztów ze strony inwestora, którym prawdopodobnie byłaby Gmina Czernica.</p> <p>Protest do studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kamieniec Wrocławski. Protest odnosi się do przebiegi drogi projektowanej o oznaczeniu KDL11, przebiegającej przy działkach 635/9, 635/6, 635/1. Projektowana droga przechodzi przez wyżej wymienione działki. Skutkuje to podzieleniem terenu na bardzo małe działki, znajdujące się między drogą a rowem, który jest ich Granicą. Prosimy o przesunięcie przebiegu drogi do granicy rowu I6WSC, co pozwoli na zoptymalizowane wykorzystanie przestrzeni.</p> <p>Na działce 635/1 proponuję przełożyć przebieg drogi do skrzyżowania z planowaną drogą 58KDW (Jagodowa).</p>	Działki nr 635/9, 635/6, 635/1, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Tak	Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Wprowadzone zmiany w projekcie m.p.zp przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi także poprzez przesunięcie jej do terenu I6WSC i utworzenie skrzyżowania z drogą dojazdową – wcześniej 58KDW.
12.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Protest dotyczący studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski.</p> <p>Protest odnoszący się do działki nr 342/1 i dzielącej jej na fragment, planowanej drogi 9KDL.</p> <p>Nie wyrażamy zgody na podział działki 342/1 przez drogę 9KDL.</p> <p>Projekt drogi 9KDL jest niezasadny ze względu na istnienie już drogi o numerach działek 327/2 oraz 339, którą można przeprowadzić drogę o oznaczeniu KDL poprzez poszerzenie jej kosztem działki 342/1 lub przeprowadzenie drogi 9KDL, drogami 93 KDW, 94 KDW.</p> <p>Podzielenie działki rolnej 342/1 na dwie mniejsze spowoduje utrudnienia w użytkowaniu rolniczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy każdorazowym przejeżdżaniu sprzętem rolniczym przez drogę, należy składać heber od kombajnu, a także inne maszyny o</p>	Działka nr 342/1, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 9KDL	-	Przebieg planowanej drogi 9KDL zgodny z ustaleniami Studium Gminy Czernica. Priorytetem przy wyznaczeniu jego przebiegu było zapewnienie odpowiednich warunków technicznych do umożliwienia realizacji drogi o prędkościach technicznych odpowiednich dla drogi tej klasy. Zmiana planowanego przebiegu na wykorzystanie istniejących dróg transportu rolnego nie spełnia wyżej wymienianego założenia.

13.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>szerokości przekraczającej 3 metry, proponowany podział (poprzez drogi) zmusza do nieekonomicznego wykorzystania czasu i sprzętu.</p> <p>Protest do studium miejscowego planu zagospodarowania dla wsi Kamieniec Wrocławski.</p> <p>Protest odnosi się do działek nr 658 oraz 660/4 na których zostały zaprojektowane drogi wewnętrzne o numerach 100 KDW, 101KDW, 102KDW oraz terenu zieleni 6ZI.</p> <p>Uważamy za niezasadny podział działki nr 658 oraz 660/4 drogami wewnętrznymi ze względu na niemożliwość przewidzenia przyszłego podziału oraz formy zabudowy działek, co nie pozwala mi na optymalne wykorzystanie naszego terenu. Projektowane drogi, są drogami wewnętrznymi, których w następstwie Gmina nie przejmuję i nie wypłaca za nie odszkodowania, co skutkuje ponoszeniem przez nas nieuzasadnionych kosztów utrzymania dróg.</p> <p>Zawarty projekt podziału zawiera ponadto przestrzeń zieloną oznaczoną numerem 6ZI, co jest zbędne, ponieważ w stanie obecnym teren zielony fizycznie występuje na działce graniczącej o numerze 635/7 w pasie szerokości 5m z 30 letnim drzewostanem, której jesteśmy właścicielami.</p>	Działki nr 658, 660/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 100KDW, 101KDW, 102KDW, Teren zieleni izolacyjnej- 6ZI	Tak	-	<p>Po weryfikacji alternatywnych wariantów planowanego przebiegu przedłużenia ul. Niedźwiedziej w projekcie mpzp w śladzie projektowanej drogi wewnętrznej (100KDW) przyszłości drogę publiczną, mającą w Kamieniecką - zmiana ta została dokonana w konsultacji i przy akceptacji właściciela nieruchomości, wyrażonej podczas dyskusji publicznej wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu. Tym samym, zapewniając niezbędny dojazd do sąsiednich terenów przez projektowaną drogę publiczną w projekcie mpzp zrygnowano z dróg wewnętrznych 101KDW i 102KDW. Konsekwencją rezygnacji z wytyczenia drogi jest także usunięcie terenu zieleni izolacyjnej 6ZI na fragmencie obszaru nienadającym się w poprzednim wariancie projektu mpzp do racjonalnego zagospodarowania.</p>
14.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Protest odnośnie zapisu szczegółowego w obrębie 13P-U na działkach nr 635/9,635/6,635/7.</p> <p>Zapis szczegółowy wyłącza na wyżej wymienionych działkach obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, zgodnie ze stanem faktycznym obecnie jest na tym terenie prowadzona produkcja zwierzęca. W związku z tym prosimy o zmianę zapisu szczegółowego na możliwość prowadzenia produkcji zwierzęcej.</p> <p>W zapisie również wyłączone na tym terenie jest prowadzenie obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego. Wyklucza to możliwość usytuowania na tym terenie przedszkoli, żłobków lub działalności związanych z ochroną zdrowia W związku z rozwojem Gminy Czernica i wsi Kamieniec Wrocławski taka działalność ma zasadność społeczną, a następny tego terenu posiadają odpowiednie wykształcenie medyczne dotyczące opieki zdrowotnej oraz pedagogiczne do pracy z dziećmi, co pozwala na prowadzenie takich placówek. Usytuowanie tego terenu wśród zieleni przodysponuje go do stworzenia takiej działalności.</p>	Działki nr 635/9, 635/6, 635/7, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej- 13P-U	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	<p>Po weryfikacji zapisów projektu mpzp zdecydowano o częściowym wyłączeniu ograniczenia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt na terenie 13P-U.</p> <p>Zgodnie z założeniami projektu mpzp tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej (P-U), na których dopuszcza się prowadzenie działalności potencjalnie znacząco oddziaływających na środowisko, nie są predysponowane pod obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej, szpitala lub obiektów zamieszkania zbiorowego, ze względu na ochronę akustyczną oraz konfliktogenność funkcji produkcyjnej i wyżej wymienionych funkcji usługowych. Ze względu na potencjalnie uciążliwość o charakterze akustycznym, zapachowym i wizualno-estetycznym w bezpośrednim sąsiedztwo zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej nie planuje się omawianych obiektów.</p>
15.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Propozycja zmiany szerokości drogi 55KDW i 57KDW wraz z propozycją przeprowadzenia nowego ciągu drogowego przez działki 658 i 660/4, Projektowana droga 55KDW według planu posiada szerokość 10 metrów. W trakcie konsultacji w UG z Wójtem</p>	Działki 658, 660/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 55KDW, 57KDW	Tak	-	<p>Po dokonaniu zmian w projekcie mpzp dotyczących przebiegu drogi 11KDL, przedłużenia ul. Niedźwiedziej oraz zwiększenia do granic nieruchomości drogowej ul. Rolnej (w części od ul. Wrocławskiej) przedmiotowe poszerzenie na</p>

			<p>oraz z mieszkańcami ulicy Rolnej ustalono szerokość drogi na 6 metrów, w zamian za przeprowadzenie ulicy Niedźwiedziej (15KDD) do ulicy Kamienieckiej przez działki o numerach 6604 oraz 658, odcinając w ten sposób ulicę Rolną.</p> <p>W związku z odcinaniem ulicy Rolnej zwracamy się z prośbą o utrzymanie 6 metrowej szerokości drogi o numerze 57KDW na odcinku od rowu 75WSC do końca obszaru 13 P-U, ze względu na istniejącą zabudowę, niepozwalającą na poszerzenie tej drogi do 10 metrów.</p> <p>Dodatkowo ulica Rolna na tym odcinku będzie docelowo odcinana przez drogę 11KDL.</p>	Działki nr 639/4, 639/8, 641, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 37MN	-	Nie	<p>Zakłada się podtrzymanie przeznaczenia z obowiązującego mpzp – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Prowadzenie nieuciążliwych usług zostało już dopuszczone w projekcie mpzp m. in. na terenach MN-U i U, które stanowią znaczną część struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru podlegającego urbanizacji.</p>
16.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działek w strefie 37MN tj. 639/4 do 639/8 i działki 641 na strefę MN-U. Ze względu na możliwość lepszego zagospodarowania terenu oraz zwiększenie potencjału dla rozwoju obszaru poprzez prowadzenie nieuciążliwych usług</p>	Działki nr 890/2, 614/9, 629, 615/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Tak	<p>Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.</p> <p>Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do wnioskowanych 10 m.</p>	
17.	18.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Nasza uwaga dotyczy zaplanowanej w projekcie mpzp drogi lokalnej oznaczonej symbolem 11KDL przebiegającej przez działki nr 614/9 oraz nr 629 w sąsiedztwie działek nr 890/2 oraz nr 615/4. Pas drogowy dla projektowanej drogi został zaplanowany na 15 metrów szerokości, co powoduje konieczność wywłaszczenia właścicieli niewielkich już aktualnie działek nr 615/4 oraz nr 890/2, a z czym nie możemy się zgodzić.</p> <p>Jednocześnie zaznaczamy, że zgadzamy się z rozwiązaniem przedstawionym nam na spotkaniu w Urzędzie Gminy Czernica w dniu 5 sierpnia 2020 roku, uwagi zgłoszonej przez nas ustnie do protokołu publicznej dyskusji, która miała miejsce w dniu 27 lipca 2020 roku (w załączeniu zdjęcie nowego planu).</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Kwestionujemy zaplanowaną 15 metrową szerokość pasa drogowego drogi 11KDL z kilku powodów, a mianowicie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w dotychczasowym mpzp o symbolu KW 02 obejmującym wskazane wyżej nieruchomości zaplanowana była droga o charakterze drogi osiedlowej o symbolu K.D1. Nie mogliśmy mieć świadomości kupując nasze domy. pomimo zachowania należytej staranności i sprawdzenia mpzp przed zakupem, że gmina zaplanuje wywłaszczenie naszych działek w tak drastycznym stopniu. Szczególnie, że posiadane przez nas działki są niewielkie. Na działce 890/2 o pow. niecałych 800m² żyją 4 rodziny. Gdyby projektowane zmiany weszły w życie działka zamieszkiwana przez 4 rodziny zmniejszyłaby się do ok. 680m²(!), co nie przystaje do wielkości działek obowiązujących aktualnie ani w projektowanym mpzp. 	Działki nr 890/2, 614/9, 629, 615/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Tak	<p>Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.</p> <p>Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do wnioskowanych 10 m.</p>	

			<p>Kupowaliśmy domy w zabudowie szeregowej z niewielkim kawałkiem ziemi a planowane zmiany spowodują, że nasze domy staną się mieszkaniami i stracą na wartości.</p> <p>2. W dotychczasowym mpzp o symbolu KW 22, który graniczy z planem o symbolu KW 02 jest zapis §9 ust. 1, zgodnie z którym projektowane drogi muszą uwzględniać istniejącą zabudowę i granice władania. Uważamy, że projektowany mpzp narusza ten zapis.</p> <p>3. Projektowana droga o charakterze lokalnym (11KDL) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie nie musi mieć aż 15 metrów szerokości pasa drogowego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem droga gminna klasy I. może mieć 2,75 ni szerokości pasa ruchu (§ 15 ust. 1 pkt 5), 0.75m pobocza (§ 37 ust.1 pkt 4) oraz 1.25 chodnika (§44 ust. 2). łącznie więc pas drogowy sąsiadujący obecnie z naszymi domami jest w pełni wystarczający dla wybudowania drogi o charakterze lokalnym z chodnikami po obu stronach i poboczem po obu stronach, gdyż suma ww. wymiarów to 9,5 m szerokości, a obecnie wymiar od płotu do płotu to 10m szerokości. Warto zaznaczyć, że pas drogowy głównej drogi we wsi, czyli ul. Wrocławskiej zwęża się w niektórych miejscach (np. przy Chacie Polskiej) do 11 m szerokości.</p> <p>4. Zaprojektowana odległość 2 metrów od domu do pasa drogowego na działce nr 890/2 po pierwsze powoduje, że działka przestanie nadawać się do dotychczasowego użytku, co spowoduje znaczny spadek wartości nieruchomości. Po drugie, ze względu na to, że poza obrys budynku wystaje balkon na 1.5 metra, wymiar 2 metrów odległości do granicy działki jest niezgodny z § 12 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>				
18.	19.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Działka nr 380, Obręb Kamieniec Wrocławski</p>	Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej- 18MN-U; Teren ciągu pieszo-jezdnego - 3KPJ	Tak	-	-

19.	19.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica na terenach istniejącego zainwestowania - dla dróg dojazdowych o znaczeniu podstawowym (dla ulicy Podwale oznaczenie 21 KDD) - zachowuje się szerokość w liniach tak jak obecnie, a poszerzenie drogi na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy dopuszcza się po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych.</p> <p>Takiego zapisu brak jest w aktualnym projekcie MPZP, w związku z czym wniesiony na wstępie sprzeciw uznajemy jako zasadny.</p>	Działka nr 383/11, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej- 18MN-U; Teren ciągu pieszo- jezdniowego - 3KPJ	Tak	-	-
20.	19.08.2020	Stowarzyszenie Osiedle Kamieniec 55-002 Kamieniec Wrocławski	<p>Wnosimy o zmianę mpzp polegającą na wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego między IZP i Uo poprzez przedłużenie IKPR do 20 KDD. W ten sposób powstanie ciąg pieszo-rowerowy, niezależny od przejścia przez Park i bez konieczności wybudowania kładki do Parku nad rzeką Piskorną. Przez taki zapis w projekcie planu utworzy się ciągłość komunikacyjną 4KDD-4KPR-3KPR-2KPR- 1KPR-20KDD (ul. Cichy Kąciak), czyli bezkolizyjne przejście i przejazd rowerem przez całe osiedle do ul. Cichy Kąciak, szkoły, parku, żłobka i przychodni lekarskiej oraz dalej do ZP.</p>	Działki nr 255/23, 255/6	Działka nr 255/23 Teren zabudowy usługowej - usługi oświaty-Uo; Działka nr 255/6; Teren zieleni urządzonej IZP	-	Nie	Wydzielenie ciągu pieszo-rowerowego na terenie IZP nie jest możliwe ze względu na ochronę konserwatorską parku, znajdującego się w rejsistrze zabytków. Ponadto, teren 1Uo jest całkowicie zagospodarowany, obiekty i urządzenia sportowe znajdujące się w sąsiedztwie parku uniemożliwiają wydzielenie odrębnego terenu. Przeznaczony na ciąg pieszo-rowerowy. Zakłada się, że połączenie piesze i rowerowe ul. Cichy Kąciak i sąsiedniego osiedla domów jednorodzinnych powinno nastąpić poprzez wyznaczony w projekcie mpzp teren IKPR oraz ścieżki piesze i rowerowe na terenie IZP –

21.	20.08.2020	Osoba fizyczna	<p>W imieniu swoim oraz mieszkańców ul Niedzwiedziej, i ulic przylegających do niej, w Kamieniu Wrocławskim, zgłaszam uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica.</p> <p>1) Z uwagi na to, że na obszarze oznaczonym symbolem 27MN planuje się wprowadzić możliwość zabudowy szeregowej i bliźniaczej, a na obszarach oznaczonych symbolem 34MN, 40MN możliwość zabudowy bliźniaczej – wnosimy sprzeciw wobec takiej możliwości zabudowy.</p> <p>Obszary te zostały w dużej większości zabudowane i zamieszkane przez obecnych mieszkańców ze świadomością podejmowania swoich decyzji życiowych, na aktualnych w tym czasie przepisach i MPZP Gwarantowały one zabudowę jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, co oznacza mniejsze zagęszczenie budynków, mniejszy ruch komunikacyjny, i inne wynikające z tego korzyści, jak i uciążliwości.</p> <p>Zmiana, jaka jest proponowana w projekcie nowego MPZP jest dla nas krzywdząca</p> <p>Rozumiemy, że rozwój gminy jest ważny, i nie wnosimy uwag do takich rozwiązań na innych obszarach nowo zagospodarowywanych, gdzie każdy kto podejmuje aktualnie decyzję, by tam mieszkać robi to ze świadomością skutków zapisu w MPZP my z takiej szansy skorzystaliśmy wiele lat temu, kiedy te zapisy były takie jakie były, i nie zgadzamy się na ich zmianę. Zdajemy sobie sprawę ze zmiany tych zapisów, które pozwolą zagęścić zabudowę w miejscach jeszcze niezabudowanych - wielokrotnie</p> <p>2) W §10 w pkt la projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica, jest zapis: „300m2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 25MN do 34MN” oraz w §10 w pkt 2a jest zapis „6 m na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 25MN do 34 MN”</p> <p>Dla obszarów oznaczonych symbolem 33 MN i 34MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – nie może być wobec tego mowy o wydzielaniu działek i szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej w tych obszarach.</p>	Ad.1: Działki nr 606/3-606/8; 611/1-611/3; 542/1-542/6; 607/1- 607/6; 610/2- 610/5; 617/1-617/6; 543/2- 545/10; 545/12- 545/16, Obręb Kamieniec Wrocławski	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 27MN, 34MN i 40MN	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	<p>Po powtórnej analizie obowiązujących mpzp na obszarze obrębu Kamieniec Wrocławski należy sprostować, że jedynie mpzp z 2002 r. (uchwała Nr XXXIII/316/2002 z 30.09.2002 r.), obejmujący część projektowanych terenów 27MN i 31MN, gwarantował realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej. Sąsiedni obowiązujący mpzp z 2000 r. (uchwała Nr XVII/129/2000 z 21.11.2000 r.) dopuszcza, obejmujący wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez określenia minimalnych wielkości działek. Ponadto, projektowane tereny 34MN i 40MN znajdują się obecnie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r., który dopuszcza zarówno zabudowę wolno stojącą, jak i bliźniaczą, ustalając dla nich minimalne wielkości działek.</p> <p>Po weryfikacji projektu mpzp zrezygnowano z możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej na części terenu 27MN, 28MN i 31MN.</p> <p>Dodatkowo, sprostowano niespójności w zapisach §10 dotyczących zasad i warunków scalamia i podziału nieruchomości.</p>
22.	20.08.2020	Osoba fizyczna*	W związku z uchwalanym obecnie MPZP dla wsi	-	Teren ciągły	Tak	-	

<p>Kamieniec Wrocławski postulujemy dokonanie korekty w planie dotyczącej przeznaczenia części ul. Podwale w Kamieńcu Wrocławskim w zakresie i kształcie proponowanym przez mieszkańców ulic Podwale, Dębowa, Wrocławska (pismo w załączeniu).</p> <p>W pierwszej kolejności, po wnikliwym rozpatrzeniu uwag Mieszkańców uważamy, że zaproponowane przez nich zmiany w uchwalanym obecnie MPZP są konieczne w celu poprawy bezpieczeństwa przeciwpożarowego naszej gminy.</p> <p>Ponadto, jako Radni oraz Mieszkańcy naszej Gminy jesteśmy zobowiązani do tego, by rozwój naszej społeczności następował harmonijnie a kierunki i zakres wdrażanych zmian miały solidne podstawy oraz mieściły się w realiach i możliwościach finansowych naszej Gminy.</p> <p>Zaprojektowanie ul. Podwale w kształcie ustalonym w wyłożonym obecnie projekcie MPZP pozostanie jedynym martwym zapisem MPZP. Wynika to z następujących faktów:</p> <p>Obecnie tworzy ona zabudowany, zamknięty układ urbanistyczny który z powodzeniem obsługuje potrzeby mieszkańców ulicy. Ewentualne przyszłe inwestycje mieszkaniowe na działkach mieszczących się obrębie ulicy nie zwiększą obciążenia komunikacyjnego w zakresie wymagającym jej rozbudowę do szerokości 8 metrów na całej długości. Przyczyną takiego stanu rzeczy zostały wyczerpująco wyjaśnione w złożonych w Gminie pismach przez jedynego właściciela dysponującego w tym miejscu gruntami umożliwiającymi zabudowę o charakterze deweloperskim (i który jest planom rozbudowy ulicy przeciwny), dlatego nie będziemy ich tu przytaczać.</p> <p>Inwestycje takie - to nie tylko koszt wybudowania samej drogi. Np. w przypadku wschodniej części ul. Podwale to koszt wypłaty odszkodowań właścicielom rozebranych budynków, ogrodzeń, zabrukowanych i urządzonych podwojek, wycięcia wieloletnich drzew i krzewów.</p> <p>To koszt procesów sądowych z mieszkańcami, których posesje straciłyby na wartości w wyniku obciążenia podjazdów przed domami. Dla niektórych wiązałoby się to z utratą miejsc do parkowania przed domami.</p> <p>Uwzględniając powyższe, nie widzimy ani teraz, ani w przyszłości żadnego uzasadnienia urbanistycznego i ekonomicznego dla wielomilionowych inwestycji w ulicę, która ma charakter cichej, rzadko uczęszczanej drogi wewnętrznej pełniącej jedynie rolę dojazdową do istniejącej od lat zabudowy.</p> <p>Także przyszłe, możliwe inwestycje mogą zmienić ten charakter jedynie na krótkim, początkowym odcinku od strony zachodniej (gdzie pas drogowy jest odpowiedniej</p>	<p>pieszo- jezdnego 3KPJ</p>	

	23. 20.08.2020 Osoby fizyczne*	szerokości). W związku z powyższym popieramy uwagi mieszkańców o zachowaniu w uchwalonym MPZP wsi Kamieniec Wrocławski ul. Podwale w istniejącym kształcie oraz wykluczenie charakteru przelotowego drogi (dojazd dla mieszkańców osobno z obu stron) z wyłączeniem z ruchu odcinka ulicy przy wale przeciwpowodziowym przez zmianę jego charakteru na drogę obsługi technicznej wózków z możliwym dojazdem do istniejących posesji na wózków z ulic Wąkowej/Łąkowej, oraz przegrodzenia szlabanem, co jest konieczne z uwagi na ochronę przeciwpowodziową całego rejonu naszej Gminy i Wrocławia (zgodnie z faktami zawartymi w załączonym piśmie mieszkańców okolicznych ulic).	nr działek 405/1, 406, 407, 408/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 22MN-U	-	Nie	Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie powodowałaby znaczące problemy komunikacyjne.												
	Osoby fizyczne*	<table border="1" data-bbox="475 1198 608 1776"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dane dotyczące nieruchomości</th> <th>Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem</th> <th>Prognozy dotyczące wyników</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>adres</td> <td>ul. Wrocławski 136</td> <td rowspan="3">Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)</td> <td rowspan="3">MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)</td> </tr> <tr> <td>ewidencyjny nr/1 działki (działek)</td> <td>Kamieniec Wrocławski 0667</td> </tr> <tr> <td>nr/1 działki (działek)</td> <td>405/1, 406, 407, 408/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski ogranicza możliwość zabudowy moich nieruchomości, względem planu obecnie obowiązującego, uchwalenie zmiany spowoduje spadek wartości mojej nieruchomości. W przypadku sprzedaży działki przysługiwać mi będzie odszkodowanie za podstawie art. 37 u.p.z.p. Nieruchomość jest w trakcie przygotowywania projektu budowlanego w oparciu o aktualnie obowiązujące zapisy mpzp, inwestycja miała być finansowa ze środków z kredytu hipotecznego zaciągniętego na część zabudowaną nieruchomości. Zdolność kredytowa rozpatrywana jest w oparciu o obecnie obowiązujące zapisy mpzp.</p> <p>Istniejąca infrastruktura publiczna w sąsiedztwie nieruchomości przemawia za pozostawieniem przeznaczania mieszkaniowo-usługowego, bez ograniczania zabudowy do jednorodzinnej.</p>	Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Prognozy dotyczące wyników	adres	ul. Wrocławski 136	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	ewidencyjny nr/1 działki (działek)	Kamieniec Wrocławski 0667	nr/1 działki (działek)	405/1, 406, 407, 408/2	nr działek 405/1, 406, 407, 408/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 22MN-U	-	Nie	Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie powodowałaby znaczące problemy komunikacyjne.
Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Prognozy dotyczące wyników																
adres	ul. Wrocławski 136	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)																
ewidencyjny nr/1 działki (działek)	Kamieniec Wrocławski 0667																		
nr/1 działki (działek)	405/1, 406, 407, 408/2																		
	Osoba fizyczna*	<table border="1" data-bbox="1109 1198 1241 1776"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dane dotyczące nieruchomości</th> <th>Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem</th> <th>Prognozy dotyczące wyników</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>adres</td> <td>ul. Wrocławski 138</td> <td rowspan="3">Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)</td> <td rowspan="3">MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)</td> </tr> <tr> <td>ewidencyjny nr/1 działki (działek)</td> <td>Kamieniec Wrocławski 0667</td> </tr> <tr> <td>nr/1 działki (działek)</td> <td>405/3, 403/4-6, Obręb Kamieniec Wrocławski</td> </tr> </tbody> </table> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski ogranicza możliwość zabudowy moich nieruchomości, względem planu obecnie obowiązującego, działki stanowiące nieruchomości są niezabudowane, uchwalenie zmiany spowoduje spadek wartości mojej nieruchomości. W przypadku sprzedaży działki przysługiwać mi będzie</p>	Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Prognozy dotyczące wyników	adres	ul. Wrocławski 138	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	ewidencyjny nr/1 działki (działek)	Kamieniec Wrocławski 0667	nr/1 działki (działek)	405/3, 403/4-6, Obręb Kamieniec Wrocławski	nr działek 405/3, 403/4-6, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 22MN-U	-	Nie	Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie powodowałaby znaczące problemy komunikacyjne.
Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Prognozy dotyczące wyników																
adres	ul. Wrocławski 138	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)	MK-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MK-U (22 MN-U)																
ewidencyjny nr/1 działki (działek)	Kamieniec Wrocławski 0667																		
nr/1 działki (działek)	405/3, 403/4-6, Obręb Kamieniec Wrocławski																		

25.	20.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>odszkodowanie za podstawie art. 37 u.p.z.p.</p> <p>W związku wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, pragnę zgłosić swoje uwagi i sprostowania z przeprowadzonej analizy przekazanego do konsultacji dokumentu planistycznego. Zwracam się z prośbą o uwzględnienie zgłoszonych uwag w dalszych pracach nad stworzeniem MPZP wsi Kamieniec Wrocławski.</p> <p>Uwaga nr 1</p> <p>Zwracam się z prośbą usunięcie z działki nr 32/3 przy ulicy Leszczyńskiej (IKDD) oznaczenia „szpaler drzew”. Zgodnie z mapą stanowiącą załącznik nr 1 do projektu MPZP wsi Kamieniec Wrocławski na przedmiotowej działce znajduje się oznaczenie tego typu, które jest niezgodne z rzeczywistością i stanem faktycznym w terenie.</p> <p>Zgodnie z treścią projektu MPZP dla wsi Kamieniec Wrocławski par. 4 ust. 10 zapisano, że za szpaler drzew rozumie się:</p> <p>pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m. których lokalizacja może odległość przesunięciem w granicach terenu, o przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych</p> <p>W rzeczywistości oznaczone na mapie piktogramy nie są zgodne ze stanem faktycznym. Na działce nr 32/3 znajduje się kilka leszczyn pospolitych, które zgodnie z literaturą fachową zaliczane są do gatunku krzewu należącego do rodziny brzoźowatych, a tym samym nie mogą być zaliczane do kategorii drzew. Dodatkowo w miejscu tym krzewy nie są nasadzone w odległościach od 5 do 15 metrów.</p> <p>W związku z powyższym proszę o usunięcie oznaczenia „szpaler drzew” z projektu MPZP dla wsi Kamieniec Wrocławski dla działki oznaczonej nr 32/3.</p> <p>-----</p> <p>Uwaga nr 2</p> <p>Zwracam się z prośbą o dodanie w par. 18 ust. 10 i 11 możliwości krycia dachów dachówką w kolorze czarnym i jego odcieniach.</p> <p>W obecnym projekcie MPZP zapisano:</p> <p>„10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację: a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dochówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego</p>	<p>Ad.1</p> <p>Działka nr 32/3;</p> <p>Obręb Kamieniec Wrocławski</p> <p>Ad.2</p> <p>-</p> <p>Ad. 3</p> <p>Działki nr 30/1-30/2, 30/4,30/5, 31/7-31/11</p> <p>Obręb Kamieniec Wrocławski</p>	<p>Ad.1</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej – 9MN przy terenie drogi publicznej – droga dojazdowa – IKDD,</p> <p>Ad. 2</p> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej – od 1 MN do 9MN</p> <p>Ad.3;</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 16MN-U</p>	Tak	<p>Ad. 1</p> <p>Uwaga wymaga sprostowania w zakresie oznaczenia szpaleru drzew. Zgodnie z legendą na rysunku projektu mpzp oznaczenie liniowe „szpaler drzew” zostało wprowadzone w projekcie m. in. na terenach 1US, 2Up, 3Up, 1ZC. Na terenie 9KDD, tym bardziej wzdłuż terenu 1KDD nie wprowadzono omawianego oznaczenia liniowego. Oznaczenia wskazujące na istniejącą lokalizację leszczyn pospolitych, o których mowa w uwadze i jest oznaczeniem będącym elementem mapy zasadniczej, pozyskanej ze starostwa powiatu wrocławskiego. Zasoń tej mapy nie podlega modyfikacji, nie stanowi także oznaczenia projektu mpzp, do którego przyporządkowano jakiegolwiek ustalenia.</p> <p>Ad. 2</p> <p>Po powtórnej analizie pokryć dachowych na istniejących obiektach w granicach terenów od 1MN do 9MN zmodyfikowano zapis, o którym mowa w uwadze, dopuszczając tym samym także pokrycie dachowe w kolorze czarnym i jego odcieniach.</p> <p>Ad. 3</p> <p>Na wstępie do omówienia niniejszej uwagi należy wyjaśnić, że projektowany teren 16MN-U zlokalizowany jest w obszarze obowiązującego mpzp z 2001 r. (XXIII/183/2001 z dnia 29.06.2001), który dopuszcza w tym miejscu: <i>przemysł i usługi nieuciążliwe wraz z mieszkaniówką jednorodzinną – PUJ+MN.</i></p> <p>Obecne zapisy projektu mpzp sankcjonują ten stan i nie stoją w sprzeczności z zapisami Studium – Gminy Czernica. Zgodnie z zapisami Studium – 16.3. <i>Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>, pkt 5: <i>Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium – przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymywania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.</i> Tym samym zarzut zawarty w uwadze o niezgodności projektu mpzp ze Studium Gminy Czernica jest niezasadny. W odniesieniu do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętego przez Sejmik Województwa</p>
-----	------------	-----------------	---	--	---	-----	---

	<p>odcieniach, 11) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.“ Dopuszczenie krycia dachów dachówką koloru czarnego i jego odcieniami byłoby spójne z zapisami w innym miejsku projektu MPZP. gdzie w par. 24 ust. 3 pkt. 13,14 (dla terenów o funkcjach mieszkaniowo-usługowych) dopuszczono zastosowanie koloru czarnego wraz z jego odcieniami. Tym samym dopuszczając w par. 24 możliwość stosowania innych kolorów dachów niż ceglastych możliwe będzie uzyskanie spójności kolorystycznej z innymi budynkami na sąsiadujących ze sobą terenami o różnym przeznaczeniu (obecne zapisy wskazują, że na terenie oznaczonym 9 MN przy ul. Leszczynowej kolor czarny będzie zabroniony, natomiast przy tej samej ulicy ale po jej drugiej stronie na terenach oznaczonych 16 MN-U kolor czarny dachu będzie dopuszczony). Spójność kolorów dachów z otaczającym dom krajobrazem naturalnym jak i innych budynków znajdujących się już w danej okolicy przyczyni się do budowania ładu przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski.</p> <p>----- Uwaga nr 3 Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu 16 MN-U wskazanego w par. 24 ust. 2 pkt. 4. projektu MPZP, usuwając zapis dopuszczający na tym terenie zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny) i pozostawienie przeznaczenie ogólnego terenu jak dla terenów MN (zgodnego za zapisami obowiązującego Studium ...). Obecnie zaproponowany zapis jest niezgodny z zapisami zaktualizowanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały Nr KII/95/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 23 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków/ zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”. Zgodnie z zapisami „Studium...” działalność produkcyjna możliwa jest na terenach oznaczonych literą „P” Zgodnie z konsultowanym projektem MPZP teren oznaczony jako 16 MN-U jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej Teren ten graniczy bezpośrednio (szerokość ulicy Leszczynowej (1KDD) z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>			<p>Dolnośląskiego 16 czerwca 2020 roku uchwałą Nr XIX/482/20 należy wyjaśnić, że prace nad omawianym projektem mpzp rozpoczęły się w 2017 r., a sam projekt podlegał uzgodnieniu z Zarządem Województwa Dolnośląskiego w zakresie jego zgodności z <i>Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020</i>, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/1622/14 z dnia 27 marca 2014 r. Dodatkowo, należy wskazać, że zapisy nowo uchwalonego PZWD, o których mowa w uwadze są jedynie „zaleceniami” i nie biorą pod uwagę indywidualnych przypadków, możliwych do gruntowanej analizy i rozpatrzenia wyłącznie na szczeblu lokalnym tj. gminnym. Niemniej jednak przychylając się do argumentacji zawartej w uwadze w projekcie mpzp zrezygnowano z dodatkowego zapisu dopuszczającego <i>zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny)</i> dla terenu 16MN-U.</p>
--	---	--	--	---

	<p>oznaczonej w projekcie MPZP jako 9 MN.</p> <p>Zgodnie zaprezentowanym projektem MPZP w par. 24 ust. 2 pkt. 4 dla terenu oznaczonego 16 MN-U dopuszcza się zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą inna niż usługowa (produkcja, składy).</p> <p>Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewa (dalej „Studium ..”) teren ten oznaczony jest jako 7.2 MU (w skład którego zaliczamy obecną numerację z projektu MPZP tj. zarówno teren 9 MN jak i teren 16 MN-U). Zapisy Studium...” określają, że na terenie oznaczonym jako „7.2. MU” dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza w postaci usług niekomercyjnych:</p> <p>„2. MU - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą, zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem rozdział 16.3 ust. 7 i 8):</p> <p>1) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne, (...)”</p> <p>W wyniku przeprowadzonej analizy zapisów „Studium ...” od roku 2007 władze gminy w dokumentach planistycznych od wielu lat planowały na tym terenie, dominującą funkcję mieszkalną z nieuciążliwą działalnością gospodarczą prowadzoną w formie niekomercyjnej a działalność produkcyjną umieszczając na terenach bliżej miasta Wrocławia oznaczonych jako np. 7.4 P. Usługi niekomercyjne dopuszczone zapisami „Studium...” są to usługi świadczone przez podmioty publiczne i prywatne, określane jako organizacje nienastawione na osiągnięcie zysku, które realizują społecznie użyteczne cele w sferze oświaty, ochrony zdrowia, kultury (np. usługi oświatowe, z zakresu kultury).</p> <p>Z uwagi na brak zdefiniowania w dokumentach gminy Czerniewa dot. planowania zagospodarowania przestrzennego, definicji „nieuciążliwości działalności gospodarczej”, należy kierować się orzecznictwem Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, które wskazują, że nieuciążliwa działalność gospodarcza to każda inna działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z orzecznictwem sądów „usługi nieuciążliwe” należy rozumieć jako działalność gospodarczą nieopogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowiska. Usługi o charakterze nieuciążliwym, to usługi które nie tylko nie powodują przekroczenia określonych parametrów, ale też przede wszystkim nie powodują ponadprzeciętnych zakłóceń także</p>		
--	---	--	--

	<p>w odniesieniu do sposobu korzystania z sąsiednich nieruchomości. Wykaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko definiuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (par. 3 ust. 1)</p> <p>Zgodnie z par. 6 ust. 8 MPZP na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U (...) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Dopuszczenie przez Gminę Czernica na terenie 16 MN-U prowadzenia aktywności gospodarczej innej niż usługowa w zakresie produkcji, składów i magazynów, będzie mieć uciążliwy wpływ na okoliczne nieruchomości i ich mieszkańców. Dopuszczenie w projekcie MPZP funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowania materiałów, stwarza możliwość powstania na tym terenie np. hurtowni czy też składów budowlanych. Tego typu działalność z jednej z strony ma charakter komercyjny, co nie powinno być dopuszczone w myśli zapisów Studium Ponadto możliwość prowadzenia na terenie 16 MN-U produkcji lub hurtowni/magazynów/składów czy też produkcji będzie mieć charakter działalności uciążliwej. Tego typu działalność to szczególne utrudnienia dla mieszkańców nieruchomości położonych przy ul. Leszczyńskiej (IKDD), ul. Księżycowej (6KDW, 5KDW), ul. Wrocławskiej (2KDZ) będzie ciągle przejazd pojazdów. Ulica Leszczyńska i Księżycowa stanowi dojazd do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (zamieszkałej), są drogami osiedlowymi dodatkowo bez przejazdu (ślepymi), bez pętli do zawracania pojazdów o większych gabarytach. Ulica Leszczyńska i Księżycowa są to drogi gruntowe, tłuczniowe o szerokości ok. 3,0 m przy szerokości całego pasa drogowego ok 4 m, oraz mają typowo mieszkalny charakter ulic, powodując brak możliwości swobodnego dwukierunkowego ruchu pojazdów co wyklucza możliwość dopuszczenia ruchu samochodów ciężarowych. 2 uwagi na taką charakterystykę tych ulic oraz ich gruntowe podłoże, ulice te nie nadają się dla ruchu pojazdów o masie powyżej 3,5 tony, które najczęściej są wykorzystywane do obsługi i funkcjonowania produkcji/składów/magazynów. Ponadto brak chodników zagrażać będzie bezpieczeństwu dzieci i osób dorosłych w przypadku dopuszczenia ruchu pojazdów ciężarowych i zwiększania ruchu samochodów z uwagi na powstanie na tych terenach obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowisk. Ruch pojazdów po ulicy to nie tylko bezpośrednie zagrożenie dla mieszkańców ale również olbrzymie zapylenie spalinami, hałas, blokada ruchu na ulicach. Powyższe stwierdzenia potwierdzają wyroki</p>			
--	---	--	--	--

Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, które orzekają, że prowadzenie działalności w zakresie produkcji/magazynów/składów w obszarach typowo mieszkaniowych i zabudowy jednorodzinnej wielokrotnie wskazywane jest jako działalność uciążliwa, mogąca znacząco oddziaływać na środowisko. W świetle przedstawionych zagrożeń i zaproponowanych przez Gminę Czernica kierunkach zagospodarowania terenu 16 MN-U należy stwierdzić, że tego typu działalność dopuszczona zapisami par. 24 ust. 2 pkt. 4 będzie uciążliwa i mogąca znacząco oddziaływać na środowisko. W świetle przedstawionych zagrożeń i zaproponowanych przez Gminę Czernica kierunkach zagospodarowania terenu 16 MN-U należy stwierdzić, że tego typu działalność dopuszczona zapisami par. 24 ust. 2 pkt. 4 będzie uciążliwa i wiązać się będzie z charakterem komercyjnym prowadzonej działalności, a tym samym niezgodnym z zapisami „Studium ...”

Ponadto zgodnie z założeniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przyjętego Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku, w zakresie planowania przestrzennego zaleca się, separowanie terenów podlegającej ochronie przed hałasem o terenów zabudowy produkcyjnej I usługowej. Zgodnie z zapisami planu należy zachować parametr odległości do najmniej 150 metrów między terenami zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem. Tym samym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9 MN powinien podlegać ochronie przed hałasem a tym samym teren 16 MN-U, który bezpośrednio sąsiaduje z 9 MN (5 metrów), z zaplanowaną obecnie funkcją produkcyjną, magazynową, składową jest w sprzeczności z zapisami w/w Planu.

W związku z powyższym:

1) proszę Pana Wójta o pozytywne rozpatrzenie powyższych uwag i zmianę przeznaczenia terenu 16 MN-U dostosowując jego funkcję do zapisów w obowiązującym Studium Z uwagi na fakt, że zadaniem „Studium...” jest diagnoza stanu istniejącego w gminie na różnych płaszczyznach m.in. środowiskowej, społecznej, technicznej, kulturowej oraz wyznaczenie na tej podstawie kierunków zagospodarowania terenu. Tym samym ustalenia zapisane w „Studium...” są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kamieniec Wrocławski. Tym samym zwracam się z prośbą o ponowne rozważenie zaproponowanego przeznaczenia terenu 16 MN-U w stworzonym projekcie MPZP, i dostosowanie go do wizji i zapisów „Studium...” i dopuszczenie na tym terenie tylko zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwej działalności

gospodarzej w postaci usług niekomercyjnych;

2) proszę Pana Wójta o usunięcie zapisu dotyczącego „produkcji” - który zupełnie nie wpisuje w typ terenu MN-U, który jasno mówi o funkcji mieszkaniowej i usługowej, do której nie zalicza się działalność produkcyjna/„produkcja”. Zgodnie z przeznaczeniem terenów zapisanymi w „Studium ...” na tych terenach dopuszcza się charakter usługowy. Zgodnie z literaturą i linią orzecznictwa usługa, jest działalnością gospodarzą o charakterze nieprodukcyjnym, stanowiąca trzeci sektor gospodarki. Dodatkowo w ramach „produkcji” możliwe jest prowadzenie działalności gospodarzej o charakterze uciążliwym, tj. takim który może znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym produkcja nie powinna być dopuszczona na obszarze wskazanym w projekcie MZPP dla wsi Kamieniec Wrocławski na terenie 16 MN-U, zgodnie z zapisami „Studium...”

Bezpośrednio przy terenie 16 MN U znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9 MN) które w większości są zainwestowane i zabudowane domami jednorodziennymi. Tym samym dopuszczenie w odległości 5 metrów od terenu 9 MN aktywności gospodarzej innej niż usługowa (produkcja, składy, magazyny):

- znacząco obniży jakość życia mieszkańców,
- znacznie obniży poziom bezpieczeństwa osób korzystających z ciągów komunikacyjnych (nieostosowane drogi, brak chodników, itp.),
- wpłynie znacząco na środowisko i przyczyni się na obniżenie warunków akustycznych (co będzie naruszeniem zapisów projektu MPZP w par. 6 ust. 3, gdzie zapisano, że teren oznaczony symbolem MN objęty jest ochroną akustyczną przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast bezpośrednio sąsiedztwo tego terenu (5 metrów) z terenem 16 MN-U z dopuszczoną funkcją produkcyjną, magazynową i składową naruszy te przepisy i będzie sprzeczne z zapisami MPZP; naruszy zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego). Działalność w zakresie produkcji, magazynowania i składowania towarów będzie znaczne uciążliwe oddziaływać na środowisko. Przeznaczenia tej grupy powodują uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu komunikacyjnego i przemysłowego Dodatkowo zapisy MPZP przewidują znaczną powierzchnię zabudowy na ten cel w wielkości do 50% powierzchni działki;
- znacząco obniży wartość nieruchomości i zwiększy

prawdopodobieństwo spraw sądowych tytułem odszkodowań od Gminy Czernica;

Ponadto z uwagi na dopuszczenia w projekcie MPZP Kamieniec Wrocławski na terenie oznaczonym jako 16 MN-U (par. 24 pkt.2 ust. 4 aktywności gospodarczej innej niż usługowa a polegającej na produkcji/magazynach/składach, obawiam się, że takie działanie jest sprzeczne z kierunkami rozwoju Gminy Czernica wskazanymi w „Studium...”, gdzie w zasadach ochrony środowiska i jego zasobów, przyrody i krajobrazu kulturowego (str. 94, pkt. 8) wskazano:

„Zaleca się przenoszenie uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów mieszkaniowych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczej (symbole: „P” i „P+UC”.

3) proszę Pana Wójta o usunięcie zapisu dotyczącego dopuszczenia na terenie 16 MN-U prowadzenia składów i magazynów. Tego typu działalność może znacząco oddziaływać na środowisko a zatem być działalnością gospodarczą uciążliwą prowadzoną komercyjnie.

Dodatkowo należy podkreślić, że bezpośrednio sąsiedztwo rewitalizowanej linii kolejowej nr 292, wskazuje, że linia ta będzie wykorzystywana dla potrzeb komunikacji podmiejskiej/aglomeracyjnej, bez przeznaczenia dla ruchu towarowego, co zostało również potwierdzone w kierunkach rozwoju systemów komunikacji gminy Czernica wykazanych w zapisach „Studium ...” na stronie 97 a także stanowiskiem PKP PLK S.A administratora linii kolejowej i Beneficjenta pomocy Unii Europejskiej, który realizuje projekt z dofinansowaniem Regionalnego Programu Operacyjnego dla Woj. Dolnośląskiego 2014-2020.

Uwaga nr 4

Zmianę wysokości zabudowy na terenie 16 MN-U maksymalnie do 9 metrów licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu.

Zgodnie z proponowanymi zapisami omawianego MPZP na terenie oznaczonym 16 MN-U (par. 24 ust. 3 pkt. 7) dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy na tym terenie wynoszącą aż 12 metrów od poziomu gruntu. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu z funkcją mieszkaniową jednorodziną (9MN) zwracam się z prośbą o dostosowanie maksymalnych wysokości zabudowy na obu graniczących ze sobą terenach poprzez ujednotwienie i dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów licząc poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dzięki temu możliwe będzie spójne planowanie ładu przestrzennego w którym obiekty będą charakteryzowały się jednokową wysokością zabudowy, ograniczając zabudowę wielorodzinną.

Obecne zapisy dotyczące wysokości zabudowy na terenie 16 MN-U nie różnią się od zapisów dotyczących zabudowy wielorodzinnej w postaci np. bloków mieszkalnych (np. takich jak powstały przy ul. Festynowej gdzie w budynkach 3 piętrowych oddano do użytku 54 mieszkania, tym samym budynki istotnie zaburzają ład architektoniczny wsi, oraz naruszają wiejski i podmiejski charakter zabudowy. Na środku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstały budynki wielorodzinnej. Istnieje duża obawa o zwiększoną liczbę inwestycji budownictwa wielorodzinnego, które znacząco odbiega od pierwotnego przeznaczenia i charakteru wsi Kamieniec Wrocławski.

Dzięki wprowadzeniu ograniczenia zabudowy maksymalnie do 9 metrów od poziomu gruntu wysokość taka byłaby spójna z pozostałymi obszarami zabudowy jednorodzinnej (MN, MN-U) na terenie wsi i taki zapis wprowadziłoby jednolity ład architektoniczny. W przypadku usługowego charakteru zabudowy na terenach wiejskich, również najistotniejsze, dla prowadzenia niewielkiego biznesu, są lokale parterowe. Ponadto wiele budynków jednorodzinnych posiada wysokość zabudowy max. do 9 metrów.

Uwaga nr 5

Zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 1 do 0.6 dla terenu 16 MN-U i wprowadzenie dodatkowego zapisu o minimalnej wielkości działki na poziomie 800 m², na każdy lokal mieszkalny lub usługowy.

Zmniejszenie intensywności maksymalnej zabudowy pozwoli na zachowanie wiejskiego charakteru zabudowy jednorodzinnej oraz zwiększy odległości od budynków. Dzięki temu ujednolici się intensywność zabudowy do zapisów ujętych dla 9 MN sąsiadującego z obszarem 16 MN-U. Ponadto dopisanie w projekcie MPZP ograniczenia o minimalnej wielkości działki na poziomie 800 m² na każdy lokal mieszkalny lub usługowy pozwoli ujednolicić charakter zabudowy pomiędzy powiązanyymi ze sobą obszarami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w której bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się obszar 16 MN-U. Ponadto zaproponowany zapis jest spójny z prawem budowlanym definiującym zabudowę jednorodziną.

Podsumowując, pragnę podziękować za umożliwienie konsultacji społecznych, tak ważnych dokumentów jakimi są dokumenty związane z planowaniem przestrzennym miejscowości. Konsultacje przyczyniają się do realnego budowania społeczeństwa obywatelskiego, w którym możliwe jest obopólne wypracowanie obszarów współpracy w zakresie kierunków rozwoju gminy Czernica. Jako mieszkanka Kamieńca Wrocławskiego chcę mieszkać w przyjaznym otoczeniu, pozwalającym na odpoczynek i samorealizację. Obawiam się, aby Kamieniec Wrocławski

		nie stał się typową noclegownią Wrocławia z wieloma obszarami zabudowy wielorodzinnej. Obawiam się, że rozwój i dopuszczenie wielu miejsc do zabudowy wielorodzinnej, przeloży się bezpośrednio na zwiększenie liczby mieszkańców naszej wsi a także gminy, co znacząco obniży poziom usług społecznych i komunalnych (w tym dostępność do wody pitnej, kanalizacji sanitarnej, usług edukacyjnych/sportowych/kulturalnych). Dla przykładu 3-kondygnacyjny budynek wielorodzinny, w którym znajduje się 26 lokali mieszkalnych powoduje zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 26x3=78 osób. Osoby te będą korzystać z dostępnych dróg publicznych, sieci wodociagowych/kanalizacyjnych, oferty szkół i przedszkoli, CO będzie wymagało pilnego dostosowania infrastruktury społecznej do potrzeb zwiększającej się liczby mieszkańców, co może być trudne do zrealizowania w średniookresowym terminie z powodu ograniczeń finansowych budżetu gminy Czernica. Doceniając trud i zaangażowanie Pana Wójta oraz pracowników Urzędu Gminy Czernica w rozpoczęcie prac nad stworzeniem jednego, wspólnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski proszę o pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych uwag. Powyższe uwagi i doprecyzowania mają na celu zachowanie jednorodzinności, wiejskiego charakteru zabudowy obszarów MN i MN-U. Liczę że dzięki wspólnej pracy i prowadzonymi ustaleniom uda nam się stworzyć przyjazne miejsce do życia i budowania naszych „lokalnych ojczyzn.”				
26.	20.08.2020	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamieniec” ul. Szybka 1e/c 50-421 Wrocław				
		Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamieniec” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szybkiej 1 e/c, 50 - 421 Wrocław (zwanej dalej: Zgłaszającym Uwagi), na podstawie pełnomocnictwa załączonego do niniejszego pisma, niniejszym przedstawiam uwagi do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kamieniec Wrocławski, Gmina Czernica (zwanego dalej: PMPZP). UWAGI NR 1 i NR 2 dotyczy: działki 904 (2MN-U) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 904 położonej w obrębie terenu 2MNU: • UWAGA NR 1 wielkość nowo wydzielonej działki określonej w § 10 pkt 1 lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 m ² na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1 MN do 18MN, od 25MN do 45 MN”.				
		Ad. 1, 2: Działka nr 904 (871-874), Obręb Kamieniec Wrocławski Ad. 3, 4, 5: Działka nr 255/43, obręb Kamieniec Wrocławski				
		Ad. 1, 2: Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 2MN-U; Ad. 3, 4, 5: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 MN				

W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na jedno mieszkanie”.

W ramach uzasadnienia dla tej sugestii wskazuję, że budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej wymagają większej powierzchni działki niż budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, jeszcze mniej z kolei wystarczy dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Zachowanie zapisu mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w przypadku wydzielenia 2 lokali mieszkalnych, wynosiłaby aż 1600 nr (2 x 800 nr). Byłoby to niekonsekwentne na przykład wobec sytuacji urzędzenia 2 lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym - zgodnie z §10 pkt 1 lit. c) PMPZP działka wówczas może być wielkości 1000 nr.

W art. 3 pkt. 2a) ustawy Prawo budowlane jednoznacznie określono, że budynek mieszkalny jednorodzinny, to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nic więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (...)”.

Nie można zatem dopuścić do sytuacji, w której przepisami PMPZP ograniczone byłoby prawo przewidziane ustawą.

Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 10 pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 nr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej w ramach terenów oznaczonych symbolami od MN do 18MN. od 25MN do 45 MN”.

• UWAGA NR 2 intensywność zabudowy określona w § 23 ust. 3 pkt 4 PMPZP

Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4”. Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano, że ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%, z czego wynika, że możliwa byłaby budowa budynków liczących wyłącznie 1 kondygnację, bowiem intensywność zabudowy to iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych) przez powierzchnię terenu (działki).

W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest zmiana przepisu przez, podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 1,00, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych z użytkowym strychem. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki.

W ramach uzasadnienia dla tej sugestii zwracam uwagę, że

	<p>innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP.</p> <p>Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 23 ust. 3 pkt 4 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1.0”.</p> <p>UWAGI NR 3, NR 4 i NR 5 dotyczy: działki 255/43 (10MN)</p> <p>Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • UWAGA NR 3 dopuszczenie zabudowy usługowej <p>Zgłaszający Uwagi postuluje dopuszczenie zabudowy usługowej na działce 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN:</p> <p>Powyższy wniosek Zgłaszający Uwagi motywuje okolicznością częściciowego zabudowania tejże działki stacją transformatorową. Mając na względzie aspekty zdrowotne. Zgłaszający Uwagi wskazuje, że zabudowa mieszkalna w bliskim sąsiedztwie takiej stacji nie jest korzystna. Natomiast budowa na tym terenie (zbieg ulic Kolejowej i Agrestowej) obiektu usługowego pozytywnie wpłynęłaby na infrastrukturę usługową osiedla.</p> <p>Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 2 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „W zakresie przeznaczenia terenu obowiązujące następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa”.</p> <ul style="list-style-type: none"> • UWAGA NR 4 intensywność zabudowy określona w § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP oraz maksymalna wysokość zabudowy określona w § 19 ust. 3 pkt 6 lit. a) PMPZP <p>Zgodnie z zapisem § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3”, zaś według § 19 ust. 3 pkt 6 lit. a) PMPZP „ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b”. Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano, że ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%.</p> <p>W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest zmiana przepisu przez:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 0.85. b) proporcjonalne do zaproponowanego współczynnika intensywności zabudowy maksymalnej wysokości zabudowy, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. <p>W ramach uzasadnienia dla tej sugestii zwracam uwagę, że</p>			
--	---	--	--	--

			<p>innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Z zapisów PMPZP wynika, że obiekty tworzące zabudowę działki o maksymalnej powierzchni 30% mogą mieć tylko I kondygnację, bowiem intensywność zabudowy to iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych) przez powierzchnię terenu (działki). Możliwość wyniesienia takiego budynku do 9 m jest więc pustym zapisem. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 3 pkt 4)PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,85”. •UWAGA NR 5 minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki określonej w § 19 ust. 4 pkt. 1 lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 nr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej (na jedno mieszkanie)” W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na jedno mieszkanie”. W niniejszym zakresie aktualne pozostają sprostżenia opisane w Uwadze nr 1. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 4 pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 nr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej”.</p>				
27.	20.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Na podstawie art 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 poz. 293 z późn. zm.) - w odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica z 2020 r. nie wyrażamy zgody na jakiegokolwiek poszerzenie ulicy Podwale położonej w Kamieńcu Wrocławskim (3KPJ) kosztem zabrania nam części zajmowanej przez nas nieruchomości, stanowiącej naszą własność (działka nr 383/6 AM-2 obręb Kamieniec Wrocławski) i wnioskujemy o pozostawienie parametrów ulicy w obecnym kształcie. Zgodnie z treścią przepisu Uchwały nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica na terenach istniejącego zainwestowania - dla dróg dojazdowych o znaczeniu podstawowym (dla ulicy Podwale</p>	Działka nr 383/6, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren ciągu pieszo-jezdnego -3KPJ	Tak	

28.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	oznaczenie 21 KDD) - zachowuje się szerokość w liniach tak jak obecnie, a poszerzenie drogi na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy dopuszcza się po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych. Takiego zapisu brak jest w aktualnym projekcie MPZP, w związku z czym wniesiony na wstępie sprzeciw uznajemy jako zasadny.			Teren ciagu pieszo-jezdnego - 3KPJ	Tak	-	
29.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>W związku z planowaną modernizacją wjazdu z ulicy Wrocławskiej w ulicę Spacerową składam zastrzeżenie/skarżę dotyczące tego rozwiązania.</p> <p>Planowane rozszerzenie wjazdu (dwa „ścięcia narożników” działek) oprócz normalnego kłopotu związanego z wywłaszczeniem, spowoduje szereg niedogodności.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zostaną naruszone muryne słupki ogrodzenia posesji. Spowoduje to konieczność przebudowy ogrodzenia. 2. Konieczne będzie przeniesienie słupa energetycznego zasilającego: <ol style="list-style-type: none"> a. mieszkańców ulicy Spacerowej (kabel ziemny) b. dom Ryszarda Smolaka (linia napowietrzna 4 przewodowa) c. Dom Leszka Krawczyka Wrocławska 16 (linia napowietrza - kabel izolowany) <p>Słup jest elementem linii energetycznej biegnącej wzdłuż ulicy Wrocławskiej, więc jego usunięcie/przestawienie, przy konieczności przerobienia przyłączy do ww odbiorców, będzie wymagało modernizacji głównej linii przesyłowej.</p> <p>Ewentualne przesunięcie słupa może skutkować kolizjami z wjazdami do posesji i z istniejącym drzewostanem.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Konieczne będzie przeniesienie dwóch rozdzielni energetycznych (S02 i 653/4), oraz przerobienie instalacji zasilających te rozdzielnie, oraz zasilających oświetlenie uliczne 4. Utrudniony/ uniemożliwiony zostanie wjazd na moją posesję od strony ulicy Wrocławskiej. <p>Wjazd (w aktualnej lokalizacji) istnieje od lat 80-tych ubiegłego stulecia, a jego lokalizacja była podstawą planowania funkcjonalności posesji.</p> <p>W świetle wjazdu Gmina Czernica kilka lat temu zrealizowała obniżenie chodnika i krawędzi jezdni, uniemożliwiające korzystanie z wjazdu</p> <p>Wjazd jest konieczny do wprowadzania na teren posesji przycepy kempingowej (wprowadzenie od ulicy Spacerowej nie jest możliwe)</p> <p>Przesunięcie wjazdu będzie generowało niepotrzebne koszty i może wchodzić w kolizję z istniejącym drzewostanem.</p>	Działki nr 653/5, 653/14, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 52MN-U; Teren drogi wewnętrznej - 52KDW	Tak	-	Ze względu na istniejące zagospodarowanie nieruchomości wzdłuż ul. Spacerowej, stanowiącej dojazd tylko do tylko kilku nieruchomości zrezygnowano z trójkąłów widoczności przy połączeniu z ul. Wrocławską.	

			<p>Informuję, że w wypadku realizacji skarżonego rozwiązania, oprócz rekompensaty za wywłaszczony teren, będą dochodził zwrotu wszelkich kosztów, związanych z modernizacją ogrodzenia, przyłącza, oraz budowy nowego wjazdu.</p> <p>Wnioskuje o ponowne rozpatrzenie konieczności rozszerzenia wjazdu w ulicę Spacerową.</p> <p>Jest to bardzo krótka ślepa ulica (strefa ograniczonego ruchu), zapewniająca dojazd do zaledwie kilku posesji.</p> <p>W Kamieńcu Wrocławskim jest wiele innych ulic, w których zrezygnowano z poszerzenia wjazdu, mimo, że są przełotowe (nie są ślepe) i zapewniają dojazd do większej ilości posesji.</p> <p>Za przebudową wjazdu nie przemawia także poprawa widoczności, ponieważ linia ogrodzenie jest odległa od linii jezdni na tyle daleko, że jest możliwa obserwacja jezdni w obu kierunkach, bez konieczności zajmowania pasa ruchu (jezdnię od linii ogrodzenie oddziela chodnik i pas zieleni).</p> <p>W związku z wątpliwymi korzyściami planowanego rozwiązania, wielkimi kosztami jego realizacji, oraz rozważeniami, wynikającymi z konieczności przebudowy (ogrodzenia, przyłącza, linia energetyczna, wjazd, proszę o rozważenia wydania tych pieniędzy na inny, bardziej użyteczny cel</p> <p>W załączeniu odrębny szkic, obrazujący aktualny stan w pobliżu wjazdu.</p>			
30.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Działka nr 38, Obręb Kamieniec Wrocławski</p>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – IMN	Tak	<p>Po weryfikacji układu komunikacyjnego zaplanowanego w projekcie mpzp na terenie IMN zdecydowano o przychyleniu się do uwagi i jego przeprojektowaniu. Uwzględniając załączony do uwagi szkic włączono działkę nr 38 do obsługi komunikacyjnej projektowanego układu dróg wewnętrznych.</p>

31.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>w Kamieńcu Wrocławskim z drogi. W najbliższym czasie zamierzam wybudować tam budynek mieszkalny z małą częścią usługową i przenieść siedzibę firmy międzynarodowej, której jestem właścicielem co ułatwiłoby mi pracę w związku z uciążliwymi dojazdami i specyfiką działalności zarządzania kilkoma krajami zwłaszcza w czasach pandemii i nowych wyzwań jakie się pojawiły w pracy zdalnej.</p> <p>Będę wdzięczna za pozytywne rozpatrzenie mojej decyzji i naniesienie niezbędnych zmian do planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski obręb Czernica</p> <p>Na podstawie art 18 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.)- w odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica z 2020 r. nie wyrażamy zgody na jakiegokolwiek poszerzenie ulicy Podwale położonej w Kamieńcu Wrocławskim (3KPI) kosztem zabrania nam części zajmowanej przez nas nieruchomości, stanowiącej naszą własność (działka nr 378/2 AM-2 obręb Kamieniec Wrocławski) i wnioskujemy o pozostawienie parametrów ulicy w obecnym kształcie.</p> <p>Zgodnie z treścią przepisu Uchwały nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica na terenach istniejącego zainwestowania - dla dróg dojazdowych o znaczeniu podstawowym (dla ulicy Podwale oznaczenie 21 KDD) - zachowuje się szerokość w liniach tak jak obecnie a poszerzenie drogi na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy dopuszcza się po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych.</p> <p>Takiego zapisu brak jest w aktualnym projekcie MPZP, w związku z czym wniesiony na wstępie sprzeciw uznajemy jako zasadny</p>	Teren ciągu pieszo-jezdnego - 3KPI
32.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Na podstawie art 18 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.) - w odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica z 2020 r nie wyrażam zgody na jakiegokolwiek poszerzenie ulicy Podwale położonej w Kamieńcu Wrocławskim (3KPI) kosztem zabrania części zajmowanej przeze mnie nieruchomości, stanowiącej moją własność (działka nr 378/3 AM-2 obręb Kamieniec Wrocławski) i wnioskuję o pozostawienie parametrów ulicy w obecnym kształcie.</p> <p>Zgodnie z treścią przepisu Uchwały nr XXXVI/312/2010</p>	Teren ciągu pieszo-jezdnego - 3KPI

33.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica na terenach istniejącego zainwestowania - dla dróg dojazdowych o znaczeniu podstawowym (dla ulicy Podwale oznaczenie 21 KDD) - zachowuje się szerokość w liniach tak jak obecnie, a poszerzenie drogi na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy dopuszcza się po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych.</p> <p>Takiego zapisu brak jest w aktualnym projekcie MPZP w związku z czym wniesiony na wstępie sprzeciw uznaje jako zasadny</p>	<p>Ad. I Działki nr 230/6, nr 230/7, nr 230/2; Ad. II Działki nr 1/4, 1/12 Obręb Kamieniec Wrocławski Ad. II Działki nr 1/4, 1/12; Ad. III Działki nr 14, 15, 1/4, 1/12, 27, 28; Ad. IV Działki nr 27, 28; Ad. VI i VII Cały obszar P-U; Ad. VII działki nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9, 1/4 Ad. VIII Działka nr 1/4</p>	<p>Ad. I Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 7MN-U; Ad. II - VIII Teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej - - - od 1P-U do 8P-U</p>	<p>Tak, w części zgodnej z kol. 9</p>	<p>Nie, w części zgodnej z kol. 9</p>	<p>Ad. I Wydzielenie wewnętrzne w granicach terenu 7MN-U stanowi dodatkowe ustalenie wskazujące na możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i wynika z istniejącego zagospodarowania tych działek. Zapis ten nie jest jednoznaczny z brakiem możliwości przeznaczenia nieruchomości znajdujących się w granicach wydzielenia wewnętrznego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową, o których mowa w § 24 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu mpzp. Zapis ten, tak jak wszystkie pkt od 3 do 7 w § 24 ust. 2, są rozszerzeniem palety przeznaczeń w konkretnie wskazanych miejscach i stanowią uzupełnienie pkt 1 i 2.</p> <p>Ad. II Wprowadzono sugerowaną korektę do § 11 pkt 5 projektu mpzp odnosząc szerokość pasa technologicznego linii 400 kV nie do „osi skrajnego przewodu”, ale do „osi linii”.</p> <p>Ad. III Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny musi zostać jednoznacznie wskazany w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości znajdujących się w ramach strefy przemysłowo-usługowej w północnej cz. obrębu układ drogowy został jednoznacznie zdefiniowany w projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg wewnętrznych zakłada wariant, w którym połączenia z drogami publicznymi wystąpią w miejscu projektowanych</p>
-----	------------	-----------------	--	---	---	---------------------------------------	---------------------------------------	--

<p>szerokości 82 m (2 x 35 m + 12 m - szerokość pasa pomiędzy skrajnymi przewodami). Dla porównania wskazuję, iż w myśl § 11 ust. 1 uchwały nr XIV/146/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowiec (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln. Poz. 2472), odległość 35 m wyznaczono od osi linii, a nie od osi jej skrajnych przewodów.</p> <p>III. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14 i nr 15, jako działki nr 1/4 i nr 1/12 oraz jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem IKDW i 2KDW) o szerokości 12 m (plus 1 x 8 m oraz 2 x 8 m do nieprzekraczanej linii zabudowy) kosztem zwartego kompleksu uprawnego oraz wbrew zamierzeniom aktualnego właściciela tych nieruchomości (planującego odmienny układ tych dróg na swoim terenie, tj. układ zapewniający większe bezpieczeństwo ruchu drogowego czyli zmierzającego do tworzenia skrzyżowań z tylko jedną drogą podporządkowaną).</p> <p>IV. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania obszaru oznaczonego symbolem Z1I oraz Z1I kosztem tylko działek (odpowiednio) nr 27 i nr 28. Projektowany obszar zieleni izolacyjnej miałby służyć - jak należy się domyślać - właścicielom obu nieruchomości położonych po obu stronach tego obszaru, a więc powinien przebiegać z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 27 oraz nr 30/5 i nr 30/2, jak również z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 28 oraz nr 29.</p> <p>V. Uwaga dotycząca wszystkich nieruchomości objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Dla uniknięcia wątpliwości sugeruję sformułowanie treści § 13 projektu planu w sposób analogiczny do treści § 13 uchwały nr XIV/146/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowiec (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln. Poz. 2472), tj. poprzez wyraźne wskazanie, że okres obowiązywania przedmiotowych stawek: to okres 5 lat (zgodnie z art. 37 ust.</p>	<p>skrzyżowań. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanej drogi lokalnej (4KDL) oraz umożliwiającej realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 1KDL i 2KDL.</p> <p>-----</p> <p>Ad. IV Działki nr 29 oraz 30/2 stanowią nieruchomości już zabudowane, co uniemożliwia tworzenie zieleni izolacyjnej (teren ZI) w ich granicach. Wprowadzenie omawianego pasa zieleni izolacyjnej ma na celu już na etapie planowania przestrzennego częstotwie odizolowanie wizualne planowanych obiektów produkcyjno-usługowych na terenach 7P-U i 8P-U. Inwestor prowadząc prace inwestycyjno-budowlane na ww. terenach powinien uwzględnić potencjalną konfliktogenność sąsiadujących ze sobą funkcji i w celu przeciwdziałania negatywnym oddziaływaniom na istniejącą zabudowę mieszkaniową zastosować odpowiednie rozwiązania, w tym wprowadzone nasadzenia zieleni (tereny Z1I i Z1I).</p> <p>-----</p> <p>Ad. V Wprowadzenie do treści projektu mpzp obszaru obowiązywania tzw. opłaty planistycznej (obecnie 5 lat) byłoby wyłączenie treści informacyjną, powielającą zapisy przepisów wyższego rzędu. Zapis ten, w przypadku zmian treści art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36. Ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mógłby stać w sprzeczności z nowo obowiązującym okresem omawianej opłaty.</p> <p>-----</p> <p>Ad. VI Informuję, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Gminy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Gminy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze.</p> <p>Ponadto informuję, że w zasobach RDOŚ we</p>
---	--

<p>3 i 4 w zw. z art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Oz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) wnoszę poniższe uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia 5 sierpnia 2020 r.).</p>			
<p>Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia kotłogokoliwek ze zsinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających ostateczną wersję projektu mpzp).</p>			
<p>Ad. VII Przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie nakładają na organy gminy organy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wydała opinię do projektu mpzp na podstawie dokumentacji i inwentaryzacji przyrodniczych będących w ich posiadaniu. Załączona do uwagi <i>Ocena wartości przyrodniczych...</i> została dokonana na podstawie badań przeprowadzonych w latach 2005-2006. Domniemywać można, że została przekazana do zasobu dokumentacji środowiskowych RDOŚ we Wrocławiu i była brana pod uwagę przy opiniowaniu projektu mpzp.</p>			
<p>Ad. VIII Weryfikacją wpływu zagospodarowania omawianego terenu na gospodarkę wodną powinny zająć się organy starostwa powiatowego na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę i związanej z nim oceną oddziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia.</p>			

			<p>poziomie 70%.</p> <p>VII. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9 oraz 1/4 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U.</p> <p>Fakty wynikające z treści załączonego dokumentu, o którym mowa w uwadze I, nie znalazły swojego odzwierciedlenia również w treści opinii o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawionej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w myśl art. 17 pkt 6 lit. a tiret 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powoduje to wrażenie braku kompletnego rozważenia wszystkich warunkowań przyrodniczych w odniesieniu do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to także, że dla uzyskania pełnowartościowej i wyczerpującej informacji w powyższym zakresie konieczne jest ponowne czynności (sporządzenie opinii) przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z uwzględnieniem/weryfikacją danych wynikających z treści załączonego dokumentu.</p> <p>VIII. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/4 - oznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U.</p> <p>Z treści Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, nie wynika jaki wpływ będzie miało zagospodarowanie tego terenu w ramach symbolu P-U na gospodarkę wodną zarówno tej działki, jak i działek sąsiednich (na działce oznaczonej nr 1/4 znajdują się naturalny zbiornik wodny).</p>	<p>Nr działki 38, Obręb Kamieniec Wrocławski</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN</p>	<p>Tak</p>	<p>-</p>	<p>Po weryfikacji układu komunikacyjnego zaplanowanego w projekcie mpzp na terenie 1MN zdecydowano o przychyleniu się do uwagi i jego przeprojektowaniu. Uwzględniając załączony do uwagi szkic włączonego działkę nr 38 do obsługi komunikacyjnej projektowanego układu dróg wewnętrznych.</p>																			
34.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>Dane nieruchomości:</p> <table border="1" data-bbox="1053 1198 1173 1769"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dane danej nieruchomości</th> <th>Oznaczenie w projekcie planu terenu</th> <th>Proponowane oznaczenie</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Adres</th> <th>Administracyjny wraz z przeznaczeniem</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ul. Kołpawa</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>obwód powiatowy</td> <td>Kamieniec Wrocławski</td> <td>1MN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>nr/ul. działki (działki)</td> <td>38</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Przedstawiony w projekcie planu układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne 97KDW i 98KDW) nie zapewnia bezpośredniego dojazdu do działki nr 38. Dodatkowo 30.03.2020 r. Starostwo Powiatowe we Wrocławiu wydało pozytywną opinię dotyczącą włączenia działki nr 38 bezpośrednio do ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1923D). Do niniejszego wniosku załączam koncepcję zmiany układu komunikacyjnego dla terenów 1MN, 2MN i 3MN zapewniającą bezpośredni dojazd dla każdego z właścicieli</p>	Dane danej nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu	Proponowane oznaczenie	Adres		Administracyjny wraz z przeznaczeniem		ul. Kołpawa				obwód powiatowy	Kamieniec Wrocławski	1MN		nr/ul. działki (działki)	38						
Dane danej nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu	Proponowane oznaczenie																								
Adres		Administracyjny wraz z przeznaczeniem																									
ul. Kołpawa																											
obwód powiatowy	Kamieniec Wrocławski	1MN																									
nr/ul. działki (działki)	38																										

35.	21.08.2020?	Osoba fizyczna*	działek objętych projektem planu oraz zgodną z wydaną przez SP opinią, na podstawie której toczy się postępowanie uzgodnienia owego zjazdu.	Zwracamy się z prośbą o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Rolnej w Kamieńcu Wrocławskim na odcinku od ulicy Działkowej do ulicy Miodowej. Obecnie wymieniona droga na planie ma status KDL wnosimy o przemianowanie jej na drogę dojazdową.	Działka nr 629, obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	Zmiana klasy niemożliwa ze względu na zapisy Studium Gminy Czernica. Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do 10 m, co częściowo pokrywa się z obniżeniem klasy technicznej z drogi lokalnej na drogę dojazdową.
36.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	Proszę o usunięcie z planu zagospodarowania Gminy drogi wewnętrznej 101 KDW z działki Nr 660/5.	Proszę o usunięcie z planu zagospodarowania Gminy drogi wewnętrznej 101 KDW z działki Nr 660/5.	Działka nr 660/5, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 101KDW	Tak	-	Po weryfikacji alternatywnych wariantów planowanego przebiegu przedłużenia ul. Niedźwiedziej w projekcie mpzp w śladzie projektowanej drogi wewnętrznej (100KDW) wprowadzono drogę publiczną, mającą w przyszłości połączyć ul. Niedźwiedź z ul. Kamieniecką. Tym samym, zapewniając niezbędny dojazd do sąsiednich terenów przez projektowaną drogę publiczną w projekcie mpzp zrezygnowano z drogi wewnętrznej 101KDW.
37.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 06.07.2020 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski składamy uwagi do tego projektu, w celu utrzymania dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej osiedla przy ulicy Orzechowej, Porzeczkowej, Agrestowej, Wiśniowej i Czeresniowej wnosimy o wprowadzenie następujących ograniczeń dla obszaru oznakowanego w planie w §19 symbolami od 10MN do 18MN: W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wznoszącej 2. Ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% Wnioskowane przez nas uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą zachować architektoniczny	W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 06.07.2020 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski składamy uwagi do tego projektu, w celu utrzymania dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej osiedla przy ulicy Orzechowej, Porzeczkowej, Agrestowej, Wiśniowej i Czeresniowej wnosimy o wprowadzenie następujących ograniczeń dla obszaru oznakowanego w planie w §19 symbolami od 10MN do 18MN: W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wznoszącej 2. Ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% Wnioskowane przez nas uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą zachować architektoniczny	-	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 10MN do 18MN	-	Nie	Ad. 1 Zgodnie z ustaleniami wypracowanymi na etapie projektowym zapisy projektu mpzp ustalają wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, (m.in. maksymalną intensywności zabudowy), które pozwolą na zachowanie niskointensywnego charakteru zabudowy osiedla. Ograniczenie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie do budynków wolno stojących jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

38.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	<p>charakter i integralność naszego osiedla.</p>	<p>Obowiązujące w Kamieńcu Wrocławskim liczne niesystematyzowane plany miejscowego zagospodarowania przestrzennego, budziły niepokój o przyszły wygląd naszej wsi. Pogłębiały chaos architektoniczny, stwarzały wrażenie, że dla ich twórców nic jest istotne stworzenie ciekawej, ładnej, funkcjonalnej i wygodnej dla mieszkańców przestrzeni. Coraz większe i trudniejsze do zniesienia stają się problemy związane z niewydolnością istniejącej infrastruktury drogowo-komunikacyjnej, przewlekły niedostatek miejsc w placówkach edukacyjnych i opieki zdrowotnej jak i niedostateczna dla tak licznej grupy ludzi, zagospodarowana przestrzeń wspólna, w której mieszkańcy spotykając się i poznając mieliby szansę stać się społecznością w pełnym tego słowa znaczeniu. Wiąże naszą dotyka również brak wody jak i w niektórych miejscach brak dostępu do kanalizacji. Dlatego, jako mieszkańcy doceniamy wysiłki władz gminy, aby w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie jasno rozgraniczyć i zdefiniować obszary zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie wsi. Jednakże, oceniając dotychczasowe praktyki niektórych deweloperów, którzy w celu maksymalizacji zysków wykorzystują wszystkie luki w prawie zarówno lokalnym (zagospodarowania przestrzennego) jak i ogólnym (budowlanym), obawiamy się, że mimo szczyrych intencji władz lokalnych, istniejące problemy nie tylko nie zostaną rozwiązane, a wręcz pogłębione. Zdecydowanie największa część obszaru wsi przeznaczona pod zabudowę jest oznaczona symbolami od 4 do 70 MN-U, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o minimalnej wielkości działki 1200 m². Zgodnie z Informacją przekazaną na zebraniu wiejskim dnia 27.07.2020 w Kamieńcu, przez samych autorów planu - zespół 3P Projekt (pod przewodnictwem dr inż. Pawła Pacha), prawo budowlane (art. 3 pkt 2a) definiuje zabudowę jednorodzinną jako budynki składające się z „nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Jednakże w prawie budowlanym nie ma jednoznacznego ograniczenia, ile budynków tego typu może powstać na jednej działce, co w połączeniu z zapisami o możliwości zabudowy „bliźniaczej, szeregowej lub grupowej” i zbyt łagodnymi lokalnymi</p>	-	<p>Ad. 1 i 2 Terren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – od 4MN-U do 70MN-U</p> <p>Ad. 3 i 4 Cały obszar planu</p>	<p>Tak, w części zgodnej z kol. 9</p>	<p>Nie, w części zgodnej z kol. 9</p>	<p>Ad. 2 Wyniki powtórnej analizy udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni zainwestowanych działek na terenach od 10MN do 18MN wykazały, że nie wszystkie zabudowane nieruchomości będą spełniać tak wygórowany wskaźnik.</p> <p>Ad. 1 Po powtórnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 2 Po powtórnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o obniżeniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6. Zmiana ta daje realną szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwzględnia zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na omawianych terenach.</p> <p>Ad. 3 Przychylając się do postulatów mieszkańców do projektu mpzp wprowadzono odniesienie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej do lokalu mieszkalnego zamiast do budynku.</p>
-----	------------	-----------------	--	--	---	---	---------------------------------------	---------------------------------------	---

	<p>warunkami zawartymi w wyłożonym projekcie (maksymalna intensywność zabudowy 1, maksymalna wysokość budynków 12m), sprawia, że dopuszczalny charakter zabudowy w praktyce nie będzie różnił się od terenów przeznaczonych dla budownictwa wielorodzinnego (maksymalna intensywność zabudowy 1.2, maksymalna wysokość budynków 12m).</p> <p>Dlatego, zgodnie z intencjami autorów planu i władz gminy, w celu zachowania jednorodnego charakteru zabudowy obszarów MN-U od 1 do 70, proponujemy wprowadzenie dodatkowych ograniczeń:</p> <p>1/ Maksymalna wysokość zabudowy 9 m - wysokość taka byłaby spójna z pozostałymi obszarami zabudowy jednorodzinnej (MN, MN-U 1-3) na terenie wsi i taki zapis wprowadziłoby jednolity ład architektoniczny. W przypadku usługowego charakteru zabudowy na terenach wiejskich, również najistotniejsze, dla prowadzenia niewielkiego biznesu, są lokale parterowe. Na stronie jednego z budowlanych wydawców (projekty.murator.com.pl) na 1668 oferowanych projektów domów jednorodzinnych, zaledwie 10 z nich przekracza 10 m. Czy zatem istnieją jakieś merytoryczne uzasadnienie na zezwalanie na stawianie budynków o wysokości Identyfikacji jak dla dopuszczonego budownictwa wielorodzinnego?</p> <p>2/ Intensywność zabudowy 0.5 - ograniczenie intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie wiejskiego i podmiejskiego charakteru wsi, pozwoli na zachowanie większej przestrzeni między istniejącymi budynkami i powiększenie obszarów zielonych, i skutecznie zablokuje powstawanie wielkogabarytowych budynków.</p> <p>3/ Wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 600 m², na każdy lokal mieszkalny lub usługowy - zapisy o podobnym charakterze istniały w obowiązujących planach zagospodarowania. Powierzchnia 600 m² na każdy lokal mieszkalny jest spójna ze wspomnianym prawem budowlanym definiującym zabudowę jednorodzinną oraz minimalną wielkością działki 1200 m² dla obszarów od 4 do 70 MN-U</p> <p>4/ Wprowadzenie minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oraz minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych - w obecnej rzeczywistości taki wymóg jest niezbędną koniecznością, szczególnie, że wiele dróg dojazdowych z racji małej szerokości, braku pobocza, chodników lub dostępnych publicznych parkingów nie pozwala na parkowanie dodatkowych pojazdów w przestrzeni ogólnodostępnej, a parkowanie i postój aut utrudnia komunikację pozostałym</p>			<p>Ad. 4</p> <p>Przychylając się do postulatów mieszkańców do projektu mpzp zwiększono wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w stosunku do lokali mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, rekreacji indywidualnej oraz w stosunku do powierzchni użytkowej lokali użytkowych.</p>
--	--	--	--	--

39.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>uczestnikom ruchu lub nawet stwarza zagrożenie komunikacyjne.</p> <p>Liczmy na przychylność Pana Wójta i Rady Gminy we wprowadzeniu korekt do wyłożonego planu, wierząc, że dbanie o dobro mieszkańców gminy w tym naszej wsi przyswiera Państwa działaniom. Celem naszym jest dbanie o rozwój naszej wsi, aby stawiała się piękniejsza, bogatsza, aby przyciągała inwestycje, które stworzą miejsca pracy jak i przyczynią się do wygody mieszkańców. Ale też chcemy wsi, w której możemy wypoczywać i cieszyć się jej urodą i pięknem przyrody, tworzyć społeczność. Nie chcemy być nielegowiną dla Wrocławia, z blokami przyzetykanymi niewydolnymi drogami, szkołą pracującą w systemie zmianowym i wszechogarniającym hałasem i ciasnotą.</p> <p>Doceniając wysiłek władz gminy w tworzeniu jednolitych planów zagospodarowania przestrzennego dla naszej wsi, prosimy Pana Wójta o ponowne przejrzenie i korektę planów dla okolicy obejmującej ulicę Polną i ulice, dla których Polna jest jedyną drogą dojazdową.</p> <p>Ulica Polna jest ulicą bardzo wąską, na której z wielkim trudem mijają się dwa samochody. Nie ma po żadnej swej stronie nawet pobocza, nie wspominając o chodniku, a ciasna zabudowa całkowicie i skutecznie uniemożliwia stworzenie pobocza w przyszłości. Ulice, które odchodzą od ulicy Polnej prezentują podobne warunki przestrzenne. Są to ulice ślepe, ciasne, a Polna jest dla nich jedyną ulicą dojazdową. Mieszkańcy tej okolicy zmuszeni są traktować drogę jako trakt wspólny dla ruchu kołowego i pieszego, co nawet przy obecnym zagęszczeniu stwarza często ryzyko poważnych wypadków komunikacyjnych, zwłaszcza, że jest to jedyna droga do szkoły naszych dzieci i jedyna droga prowadząca z tej części Kamieńca do parku.</p> <p>Obszar ten w proponowanym projekcie planów zagospodarowania przestrzennego naszej wsi określony jest jako 57,62, 64,66,76 MN-U, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o minimalnej wielkości działki 1200 m². Zgodnie z Informacją przekazaną na zebraniu wiejskim dnia 27.07.2020 w Kamieńcu, przez samych autorów planu - zespół 3P Projekt (pod przewodnictwem dr inż. Pawła Pacha), prawo budowlane (art. 3 pkt 2a) definiuje zabudowę jednorodzinną jako budynki składające się z „nic więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Jednakże w prawie budowlanym nie ma jednoznacznego ograniczenia. Ile budynków tego typu może powstać na jednej działce, co w połączeniu z zapisami o możliwości zabudowy „bliźniaczej, szeregowej lub grupowej” i zbyt łagodnymi lokalnymi</p>	Ad. 1 i 2 Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – od 4MN-U do 70MN-U Ad. 3 i 4 Cały obszar planu	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	Ad. 1 Po powtórnym weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. ----- Ad. 2 Po powtórnym weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o obniżeniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6. Zmiana ta daje realną szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwzględniła zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na omawianych terenach.
-----	------------	-----------------	---	--	--------------------------------	--------------------------------	---

	<p>warunkami zawartymi w wyłożonym projekcie (maksymalna intensywność zabudowy 1, maksymalna wysokość budynków 12 m), sprawia, że dopuszczalny charakter zabudowy w praktyce nie będzie różnił się od terenów przeznaczonych dla budownictwa wielorodzinnego (maksymalna intensywność zabudowy 1.2, maksymalna wysokość budynków 12 m).</p> <p>Obserwowane dotychczasowe praktyki deweloperskie, polegające na wyszukiwaniu luk prawnych w celu maksymalizacji korzyści finansowych, często kasztem okolicznych mieszkańców powodują nasz uzasadniony niepokój. Dlatego przedstawiony projekt budzi nasz sprzeciw, wynikający z obawy, że de facto nasza okolica (ulica Polna i przylegające do niej uliczki) stanie się w niedalekiej przyszłości przestrzenią zabudowy wielorodzinnej, której w żaden sposób nie udźwigną wąskie, nieprzystosowane ulice. W konsekwencji życie przy takich ulicach stanie się uciążliwe i bardzo niebezpieczne. Dlatego po lekturze planów sąsiednich gmin proponujemy poniższe rozwiązania:</p> <p>1/ Maksymalna wysokość zabudowy 9 m - wysokość taka byłaby spójna z sąsiadującymi bezpośrednio z naszym rejonem obszarami zabudowy jednorodzinnej MN-U 1-3 i taki zapis wprowadziłoby jednolity ład architektoniczny. Rejon MN-U 1-3 ze swoimi szerokimi ulicami i chodnikami po obu stronach ulicy jest dużo bardziej dostosowany do potrzeb mieszkańców. Tym bardziej budzi zdziwienie i protest, że nasza, „gorzej przemyślana” okolica ma tak nieporównywalnie źle, z naszego punktu widzenia, warunki zabudowy w porównaniu do MN-U 1-3.</p> <p>Na stronie jednego z budowlanych wydawnictw (projekty.murator-dom.pl) na 1668 oferowanych projektów domów jednorodzinnych, zaledwie 10 z nich przekracza 10 m. Czy zatem istnieje jakiś merytoryczne uzasadnienie na zezwalenie na stawianie budynków o wysokości identycznej jak dla dopuszczonego budownictwa wielorodzinnego?</p> <p>W przypadku usługowego charakteru zabudowy na terenach wiejskich, również najistotniejsze, dla prowadzenia niewielkiego biznesu, są lokale parterowe, a rozbudowane lokale usługowe nie miałyby racji bytu w naszej okolicy z uwagi na niewydolność dróg.</p> <p>2/ Intensywność zabudowy 0.5 - ograniczenie Intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie wiejskiego i podmiejskiego charakteru okolicy, pozwoli na zachowanie większej przestrzeni między istniejącymi budynkami i powiększenie obszarów zielonych i skutecznie zablokuje powstawanie wielkogabarytowych budynków.</p> <p>3/ Wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 600 m², na każdy lokal mieszkalny lub usługowy - zapisy o</p>			<p>Ad. 3 Przychylając się do postulatów mieszkańców do projektu mpzp wprowadzono odniesienie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej do lokalu mieszkalnego zamiast do budynku.</p> <p>Ad. 4 Przychylając się do postulatów mieszkańców do projektu mpzp zwiększono wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w stosunku do lokali mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, rekreacji indywidualnej oraz w stosunku do powierzchni użytkowej lokali użytkowych.</p>
--	---	--	--	--

			<p>podobnym charakterze istniały w obowiązujących planach zagospodarowania. Powierzchnia 600 m² na każdy lokal mieszkalny jest spójna ze wspomnianym prawem budowlanym definiującym zabudowę jednorodzinną oraz minimalną wielkością działki 1200 m² dla obszarów od 4 do 70 MN-U</p> <p>4/ Wprowadzenie minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (posiadanie 2 aut w obecnych czasach jest standardem dla mieszkańców wsi), oraz minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych (zapewnienie miejsca parkingowego dla korzystających z usług lokalu jest w naszym przypadku obowiązkiem, a nie przywilejem). Takie wymogi są niezbędną koniecznością w naszym rejonie, gdyż każde zaparkowane tu auto wprowadza automatycznie ruch wahadłowy w swoim otoczeniu, istotnie utrudniając komunikację pozostałym uczestnikom ruchu, Manewrowanie między gęsto zaparkowanymi wzdłuż ciasnej ulicy samochodami potęgując zagrożenie komunikacyjne, utrudniając widoczność na - podkreślamy jeszcze raz- drodze do szkoły naszych dzieci.</p> <p>Wierzymy, że po zapoznaniu się z naszymi argumentami uzyskamy przychylność Pana Wójta i Rady Gminy. Uwagi nasze są podjętowane troską o okolicę, w której postanowiliśmy zamieszkać. Nasze oczekiwania nie są wygórowane, nie burzą dotychczasowych założeń, są wrażliwie bezkosztowne dla gminy. Wpłynęłyby za to istotnie na nasze warunki życia, przyczyniłyby się do stworzenia ciekawej architektonicznie i przyrodniczo okolicy, a przede wszystkim zadbałyby o bezpieczeństwo naszych dzieci, które, mamy nadzieję, leży Panu Wójtowi na sercu.</p> <p>Plany, których stworzenia Państwo podjęliście się będą obowiązywały przez wiele lat. a ich negatywne efekty mogą na zawsze zaburzyć ład przestrzenny. Od Państwa zależy, jak zostaniecie zapamiętani przez nas i potomnych.</p>				
40.	24.08.2020	Osoba fizyczna*	<p>Działka nr 352/15, obręb Kamieniec Wrocławski</p>	Teren ciągu pieszo-jezdnego - 3KPJ	Tak		

	<p>przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.</p> <p>2. Dopuszcza się zastosowanie dojszcia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszych oraz ruch i postój pojazdów.</p> <p>3. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojszcia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.</p> <p>Projektowana droga będzie dojazdem dla zaledwie kilku domów i nie ma potrzeby ustanawiania jej szerokości na 6 metrów, tym bardziej że należąca do mnie działka z której droga jest wydzielana ma obecnie jedynie 849m², po wydzielaniu 5-cio metrowego pasa drogi jej wielkość spadnie do około 650m² co i tak już wyraźnie ogranicza możliwości zabudowy na wzmiankowanej działce i zmniejsza jej wartość.</p> <p>Przypominam, że obecnie zastosowane rozwiązanie problemu dojazdu do działek 352/xx i 353/xx prze poprowadzenie drogi przez moją działkę, jest wymyślone przeze mnie i zaproponowane Zespołowi projektującemu MPZP dla Kamieńca Wrocławskiego.</p> <p>Traktuję to jako wyjście naprzeciw problemom Gminy z potencjalnymi odszkodowaniami dla właścicieli działek budowlanych odciętych od dostępu do drogi publicznej w wyniku błędów w starym MPZP (droga dojazdowa do działek niemożliwa do realizacji - zaplanowana w obrębie drogi technicznej obsługi wałów przeciwpowodziowych należącej do Wód Polskich).</p> <p>Wg. ustnych ustaleń planowana droga miała mieć 5 metrów, zastosowana szerokość 6 metrów jest w moim przekonaniu niedopatrzaniem, drobnym błędem który uniknął projektantom w natłoku problemów i zadań do rozwiązania w projektowanym MPZP.</p>			
41.	24.08.2020	Osoba fizyczna*	-	-
		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – 13MN-U	Tak	-
				Po powtórnej analizie terenu objętego uwagą zdecydowano o przychyleniu się do postulatu. Przesunięcie linii zabudowy na omawianym terenie nie będzie miało istotnego wpływu na zachowanie ładu przestrzennego i istniejącego krajobrazu.

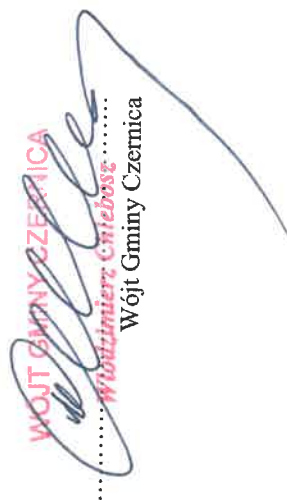
nawet do 5 metrów.		UWAGI ZŁOŻONE			USTNIE DO PROTOKOŁU			
1.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Podkreślenie, że przebieg ulicy Miodowej i Rolnej (skrzyżowanie) z wyznaczoną szerokością dróg jest dla mieszkańców nie do przyjęcia. Szerokość drogi 11KDL (15m) pozabawia mieszkańców działek narożnych ich własności. Wg mieszkańców nie wzięto pod uwagę faktu, że żyją tam w 4 rodziny i de facto na jedno mieszkanie przypada 300 m ² . Po zmianie tj. wprowadzeniu 15 m szerokości drogi KDL będzie w sumie 680 m ² na 4 rodziny. Brak akceptacji takiej szerokości drogi (przynajmniej w tym miejscu) w sytuacji, gdzie inne drogi KDL zostały zaprojektowane na poziomie 10-12 m.	Działka nr 890/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 11KDL	Tak	-	Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do wnioskowanych 10 m.
2.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Propozycja o pozostawieniu istniejącej szerokości drogi, czyli 11 m między płotami nieruchomości po stronie prawej i lewej - droga 11KDL przy skrzyżowaniu z 14KDD.	Działka nr 615/4, 890/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 11KDL	Tak	-	
3.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Protest przeciwko stworzeniu drogi o charakterze obwodnicy tj. 11KDL. Wg mieszkańców ulica Rolna jest drogą „wydolną” i nie ma potrzeby budowania drogi alternatywnej, szerokiej jak obwodnica tj. 15m.	-	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 11KDL	Tak	-	
4.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Podkreślenie, że proponowana szerokość 10 m jest dla mieszkańców nie do przyjęcia, zabiera im po 5-6 m ich terenu który już jest urządzony.	-	Teren drogi publicznej – droga dojazdowa – 15KDD	Tak	-	Po weryfikacji alternatywnych wariantów planowanego przebiegu przedłużenia ul. Niedźwiedziej w projekcie mpzp w śladzie projektowanej drogi wewnętrznej (100KDW) wprowadzono drogę publiczną, mającą w przyszłości połączyć ul. Niedźwiedzią z ul. Kamieniecką - zmiana ta została dokonana w konsultacji i przy akceptacji właściciela nieruchomości, wyrażonej podczas dyskusji publicznej wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu. Tym samym, zapewniając niezbędną dojazd do sąsiednich terenów przez projektowaną drogę publiczną w projekcie mpzp zrezygnowano z poszerzenia ul. Rolnej w ciągu działki nr 656
5.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Propozycja zaprojektowania drogi na terenie gdzie są nieużytki, przesunięcie jej na teren 52MN-U, zmniejszenie szerokości, żeby nie przebiegała mieszkańcom pod oknami.	-	Teren drogi publicznej – droga dojazdowa – 15KDD	Tak	-	
6.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Brak zgody na projektowaną szerokość ulicy Rolnej z oznaczeniem KDD. Postulat o zmniejszenie szerokości drogi do istniejącej oraz zmianę klasy drogi na KDW.	-	Teren drogi publicznej – droga dojazdowa – 15KDD	Tak	-	
7.	27.07.2020	Osoby fizyczne*	Propozycja poprowadzenia przedłużenia ul. Niedźwiedziej do ulicy Kamienieckiej przez teren 49MN-U, żeby nie wjeżdżać przez wąską Rolną, której wjazd jest na łuku.	-	Teren drogi publicznej – droga dojazdowa – 15KDD	Tak	-	
8.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Na terenie całego Kamieńca Wrocławskiego wysokość budynków nie powinna przekraczać 12m.	Cały obszar planu	-	-	Nie	Maksymalna wysokość zabudowy powyżej 12 m została ustalona w projekcie mpzp wyłącznie na terenach: 1-3Up, 1Uo, 1-14P-U, 1RU, 1US. Zwiększenie wysokości na tych terenach wynika z gabarytów istniejących obiektów (np. teren 1Uo) oraz wymogów technicznych obiektów sportowych, usługowych i produkcyjnych. Standardowe realizacje tego typu obiektów, wpisujących się w krajobraz nisko intensywnie zabudowy wymuszają dopuszczenie wysokości budynków do przynajmniej 15 m.

Załącznik do zarządzenia nr 0050.96.2020 Wójta Gminy Czernica z dnia 11 września 2020 r.

9.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Ujednolicenie zapisów dla terenów MN-U. Brak zgody na maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m i maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki.	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - MNU	-	Nie	<p>Ad.1. Po powiortnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej.</p> <p>Ad.2. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>-----</p> <p>Obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy skutkować może zbyt daleko idącymi ograniczeniami dla realizacji zabudowy usługowej oraz parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p>
10.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Odmiesienie w planie miejscowym dla terenów MN-U powierzchni działki do lokalu mieszkalnego.	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - MNU	Tak	-	Przychylając się do postulatów mieszkańców do projektu mpzp wprowadzono odniesienie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej do lokalu mieszkalnego zamiast do budynku.
11.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Zmiana wskaźników zabudowy na terenie 29MN-U - blisko wałów. Powstają budynki typu „UFO”.	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 29MNU	Tak	-	Projekt mpzp na etapie założeń projektowych zakładał zmianę niektórych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów względem obowiązujących terenów, co zostało odzwierciedlone w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu. Należy jednak zaznaczyć, że ustalenia omawianego projektu mpzp nie będą miały wpływu na wydane już pozwolenia na budowę. Po powiortnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o obniżeniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6. Zmiana ta daje realną

						<p>szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwzględnia zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na omawianych terenach.</p> <p>Wydzielenie ciągu pieszo-rowerowego na terenie IZP nie jest możliwe ze względu na ochronę konserwatorską parku, znajdującego się w reestrze zabytków. Ponadto, teren IUo jest całkowicie zagospodarowany, obiekty i urządzenia sportowe znajdujące się w sąsiedztwie parku uniemożliwiają wydzielenie odrębnego terenu, przeznaczanego na ciąg pieszo-rowerowy.</p> <p>Zakłada się, że połączenie piesze i rowerowe ul. Cichy Kącik i sąsiedniego osiedla domów jednorodzinnych powinno nastąpić poprzez wyznaczony w projekcie mpzp teren IKPR oraz ścieżki piesze i rowerowe na terenie IZP – możliwe do realizacji po spełnieniu wymogów konserwatorskich, także z § 41 ust. 4 projektu mpzp.</p>
12.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	-	Teren ciągu pieszo-rowerowego - IKPR; Teren zabudowy usługowej – usługi oświetlenia – IUO; Teren zieleni urządzonej – IZP	Nie	Przedłużenie IKPR wzdłuż IZP (czyli parku), do ulicy 20KDD, to jest ul. Cichy Kącik.
13.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	-	Cały obszar planu	Tak, w części zgodnej z kol. 9 (Ad.1)	<p>1. Zwiększenie wymogu minimalnej liczby miejsc do parkowania do każdego mieszkania i każdego lokalu z 1 miejsca na 2 miejsca parkingowe. Zwiększenie wymogu minimalnej liczby miejsc do parkowania dla budynków i lokali usługowych.</p> <p>2. Zawarcie w planie dokładnych informacji (ustaleń w przeznaczeniach terenów) o tym jakie usługi mogą być prowadzone.</p>

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

WOJTA GMINY CZERNICA

 Włodzisław Czeibog
 Wójt Gminy Czernica