WÓJT
GMINY CZERNICA
woj. dolnośląskie

Zarządzenie Nr 0050.38.2021
Wójta Gminy Czernica
z dnia 6 kwietnia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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.) i 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.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/291/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, zawiadamia się, co następuje:

§ 1. W dniach od 2 lutego 2021 r. do 24 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica po raz drugi wyłożono do publicznego wglądu projekt 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
Mirosław Chlebosz

W Ó J T
GMINY CZERNICA
woj. dolnośląskie

Załącznik do Zarządzenia Nr 0050.38.2021
Wójta Gminy Czernica
z dnia 6 kwietnia 2021 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE 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.	15.02.2021	Osoby fizyczne*	W związku z wyłożeniem do konsultacji PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KAMIENIEC WROCŁAWSKI, GMINA CZERNICA sporządzonym przez Zespół 3P PROJEKT Wnoszę jak poniżej: Na terenach rolnych oznaczonych w miejscowym planie jako 1R do 23R wnoszę o możliwość przeprowadzenia dróg związanych z produkcją rolną. Wnoszę jak poniżej: Na terenach rolnych oznaczonych w miejscowym planie Jako IR do 23R wnoszę o możliwość przeprowadzenia dróg związanych z produkcją rolną. Zakaz realizacji dróg w Projekcie Miejscowego Planu, jest niezgodny obowiązującym Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Na terenach tych istnieją drogi zwyczajowe, które obsługują pola i gospodarstwa korzystające z tych dróg, a znajdujące się poza terenem miejscowego planu. Wnoszę o umożliwienie realizacji dróg obsługujących produkcje rolniczą i hodowlaną - jako podstawowe ułatwienie produkcji rolnej i hodowlanej, będącej ważną gałęzią gospodarki Gminy Czernica.	-	Tereny rolnicze - od 1R do 23R	Tak	-	Umożliwienie wytyczania nowych dróg dojazdowych do gruntów rolnych w ramach wszystkich terenów rolniczych wyznaczonych w projekcie mpzp jest zabiegiem zgodnym z założeniami przyjętymi od początku prac projektowych. W celu uniknięcia rozbieżności interpretacyjnych przeznaczenia terenów rolniczych w projekcie dopisano imiennie wnioskowane rozszerzenie zbioru przeznaczeń tych terenów.

2.	19.02.2021	Osoby fizyczne*	Zwracamy się z wnioskiem o wykreślenie z obecnego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski planowanej drogi lokalnej, która miałaby przebiegać przez prywatną działkę o charakterze usługowo-przemysłowym nr. 213/1 i 213/2 (jest to jedna działka) położona w Kamieńcu Wrocławskim przy ul. Wrocławskiej. Planowana droga, która łączyłaby ul. Wrocławską z ul. Studzienną, która przy granicy naszej działki jest droga polną) została umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego jeszcze przed budową Wschodniej Obwodnicy Wrocławia oraz ronda w Kamieńcu Wrocławskim. Obecnie pozostawienie tej drogi w nowym planie zagospodarowania przestrzennego w tym miejscu mija się z celem. Po pierwsze, powstanie tej drogi znacznie skomplikowałoby zjazd z ronda w kierunku Kamieńca Wrocławskiego. Po drugie, pozostawienie tej drogi w planie uniemożliwi nam-właścicielom tej działki swobodne dysponowanie naszą nieruchomością oraz w bardzo znaczny sposób ograniczy planowanie jakichkolwiek inwestycji na naszym terenie. W związku z powyższym prosimy o pozytywne ustosunkowanie się do naszego wniosku.	Działki nr 213/1, 213/2 Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 5KDL	-	Nie	Projektowana droga publiczna, o której mowa w uwadze została wyznaczona w dwóch obowiązujących aktach prawa miejscowego: - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica – uchwała Nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2006 r. - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny w tej części miejscowości musi zostać jednoznacznie wskazany i zabezpieczony w procedowanym projekcie mpzp. 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 zakłada wariant podłączenia przyszłego układu komunikacyjnego głównie za pomocą istniejących skrzyżowań. Skrzyżowania te winny podlegać modernizacji na etapie realizacyjnym. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanych dróg lokalnych (3KDL i 4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 2KDL i 5KDL. Na etapie uzgodnień projektu mpzp, zarządca drogi wojewódzkiej nr 455 nie wniósł zastrzeżeń do planowanego połączenia omawianej drogi w sąsiedztwie ronda na przebiegu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia.
3.	23.02.2021	Osoba fizyczna*	Zgodnie z projektem ul. Wałowa (działka nr 742) obsługuje znaczną część terenów mieszkalnych a jednocześnie posiada jedynie dwa połączenia z innymi drogami z czego jedno poza projektem planu. Aby zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne oraz możliwości dla różnego rodzaju służb w sytuacji awaryjnej proponuje się wykonanie dodatkowego połączenia dróg w taki sposób, aby była możliwość innego dojazdu do terenów 44MN i 43MN. Naturalnym łącznikiem jest przedłużenie ul. Cichej z działką 894/22. Likwidując zatoki i traktując jako ciągła droga. W	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	-	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 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu, data wpł. 11.08.2020 r.), którzy ze względu na istniejącą szerokość ulicy (8 m z przewężeniem do 4,8 m) oraz problemy z widocznością przy ul. Szkolnej, wnioskują o

			szczególności, że na końcu ul. Cichej został już wykonany przepust, który znacząco ułatwia takie rozwiązania. Rozwiązanie takie zwiększy bezpieczeństwo terenu w sytuacja kryzysowych i polepszy komfort przyszłych mieszkańców tych terenów.		44KDW Działka nr 745: Teren powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny – 36WSc			utrzymanie rozłączności pomiędzy terenami dróg wewnętrznych 43KDW 44KDW.
4.	10.03.2021	Osoby fizyczne*	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, składam uwagi do §57 określającego ustanowienie 8-metrowej szerokości drogi wewnętrznej 43KDW na całej jej długości. Wnioskuję o uwzględnienie w proponowanym planie zagospodarowania przestrzennego obecnego stanu faktycznego, a więc szerokości drogi 6m, na długości sąsiadującej z działką nr 744/13 której jestem współwłaścicielem, oraz sąsiadującej z działką nr 746/5 do przeznaczenia na drogę wewnętrzną. Uzasadnienie: 1. ulica Cicha jest ulicą wewnętrzną, ślepą o niskim natężeniu ruchu. Mieszkańcy domów zlokalizowanych przy tej ulicy sprzeciwiają się jej poszerzeniu i nie widzą w tym swojego interesu. W najbliższym sąsiedztwie, ulica Szkolna, będąca drogą powiatową ma szerokość asfaltu 3,8m. Nie ma więc potrzeby, aby droga dojazdowa wewnętrzna była szersza. Istniejąca szerokość drogi dojazdowej jest zgodna z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Rozdział 2 Dojścia i dojazdy. §14. [Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych] 2. Ustanowienie drogi wewnętrznej 43KDW na szerokość 8m, zagospodarowanie części działki nr 744/13 oraz 746/5 do przeznaczenia na drogę wewnętrzną i w przyszłości ewentualne wywłaszczenie jest niezgodne z Ustawą o gospodarce nieruchomościami: Art. 112. Ust.3: Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. W tym przypadku nie ma mowy o celach publicznych, a stanowisko mieszkańców domów zlokalizowanych przy ul. Cichej co do poszerzenia „dla ich dobra" drogi 43KDW jest jednoznacznie krytyczne. 3. W proponowanym aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono garażu przynależącego do	Działki nr 744/3, 744/13 i 746/5, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW	Tak	-	Po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie poszerzenia drogi 43KDW o przywróceniem stanu faktycznego, zgodnego z podziałem nieruchomości. Odnosząc się do uwagi mieszkańców ul. Cichej należy podkreślić przyszłe utrudnienia w modernizacji tej ulicy ze względu na przewężenie pasa drogowego do 4,8 m przy zjeździe w ul. Szkolną oraz brak trójkątów widoczności. Wprowadzona korekta zapewnia wyłącznie niezbędny dojazd do istniejącej zabudowy i może nie być zgodna na etapie modernizacji drogi ze wszystkimi wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,* zmienionego przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*

			budynku na działce 744/13. Wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12.04.2002 (§12 ust. 1 „ściana budynku musi być posadowiona minimum 3m od granicy działki"). Działania gminy nie mogą być niezgodne z obowiązującym prawem (Art. Art. 7 Konstytucji Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.). 4. Utrata funkcjonalności nieruchomości i jej przywrócenie wiąże się z dodatkowymi kosztami: - utrata możliwości wjazdu na posesję oraz do garażu. Istniejąca brama wjazdowa na działkę otwiera się na pas gruntu proponowanego pod zajęcie na rozbudowę drogi - przyłącza, liczniki: gazu, prądu, studzienka kanalizacyjna, znajdują się w obrębie gruntu proponowanego pod drogę - wyłączenie z użytku utwardzonego miejsca postojowego					
5.	11.03.2021	Osoby fizyczne*	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, składam uwagi do §57 określającego ustanowienie 8-metrowej szerokości drogi wewnętrznej 43KDW na całej jej długości. Wnioskuję o uwzględnienie w proponowanym planie zagospodarowania przestrzennego obecnego stanu faktycznego, a więc szerokości drogi 6m, na długości sąsiadującej z działką nr 744/13 której jestem współwłaścicielem, oraz sąsiadującej z działką nr 746/5 i tym samym, nie przekształcanie gruntów części działki nr 744/13 oraz 746/5 do przeznaczenia na drogę wewnętrzną. Uzasadnienie: 1. Ulica Cicha jest ulicą wewnętrzną, ślepą o niskim natężeniu ruchu. Mieszkańcy domów zlokalizowanych przy tej ulicy sprzeciwiają się jej poszerzeniu i nie widzą w tym swojego interesu. W najbliższym sąsiedztwie, ulica Szkolna, będąca drogą powiatową ma szerokość asfaltu 3,8m. Nie ma więc potrzeby, aby droga dojazdowa wewnętrzna była szersza. Istniejąca szerokość drogi dojazdowej jest zgodna z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Rozdział 2 Dojścia i dojazdy, §14. [Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych] 2. Ustanowienie drogi wewnętrznej 43KDW na szerokość 8m, zagospodarowanie części działki nr 744/13 oraz 746/5 do przeznaczenia na drogę wewnętrzną i w przyszłości ewentualne wywłaszczenie jest niezgodne z Ustawą o gospodarce nieruchomościami: Art. 112. Ust. 3:	Działki nr 744/3, 744/13 i 746/5, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW	Tak	-	Po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie poszerzenia drogi 43KDW o przywróceniem stanu faktycznego, zgodnego z podziałem nieruchomości. Odnosząc się do uwagi mieszkańców ul. Cichej należy podkreślić przyszłe utrudnienia w modernizacji tej ulicy ze względu na przewężenie pasa drogowego do 4,8 m przy zjeździe w ul. Szkolną oraz brak trójkątów widoczności. Wprowadzona korekta zapewnia wyłącznie niezbędny dojazd do istniejącej zabudowy i może nie być zgodna na etapie modernizacji drogi ze wszystkimi wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,* zmienionego przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*

			Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. W tym przypadku nie ma mowy o celach publicznych, a stanowisko mieszkańców domów zlokalizowanych przy ul. Cichej co do poszerzania „dla ich dobra" drogi 43KDW jest jednoznacznie krytyczne. 3. W proponowanym oraz aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono garażu przynależącego do budynku na działce 744/13. Wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12.04.2002 (§12 ust. 1 „ściana budynku musi być posadowiona minimum 3m od granicy działki"). Działania gminy nie mogą być niezgodne z obowiązującym prąwem (Art. Art. 7 Konstytucji Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.). 4. Utrata funkcjonalności nieruchomości i jej przywrócenie wiąże się z dodatkowymi kosztami: - utrata możliwości wjazdu na posesję oraz do garażu. Istniejąca brama wjazdowa na działkę otwiera się na pas gruntu proponowanego pod zajęcie na rozbudowę drogi - przyłącza, liczniki: gazu, prądu, studzienka kanalizacyjna, znajdują się w obrębie gruntu proponowanego pod drogę - wyłączenie z użytku utwardzonego miejsca postojowego					
6.	12.03.2021	Osoba fizyczna*	Niniejszym wobec obwieszenia wójta gminy Czernica o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica, na postawie art. 17 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.), wnoszę o: UWAGA nr 1 Przedstawienie problemu: Zgodnie z propozycją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica zarówno w I-szym jak i w II-gim wyłożeniu do publicznej wiadomości działki nr 658 i 660/4 (których jestem właścicielem) w Kamieńcu Wrocławskim zostały objęte jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (obszar	Uwaga nr 1: działki nr 639/4, 639/8 641, Obręb Kamieniec Wrocławski Uwaga nr 2: działki nr 658 i 660/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Uwaga nr 1: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 37MN Uwaga nr 2: Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 48MN-U	-	Nie	Ad uwaga nr 1 Zabudowa usługowa na terenach 47MN-U i 48MN-U została dopuszczona w projekcie mpzp wyłącznie ze względu zachowania możliwości utworzenia strefy buforowej między zabudową produkcyjno-usługową w miejscowości Gajków (przy granicy z obrębem Kamieniec Wrocławski). Gmina nie ma jednak wpływu na indywidualne planu inwestycyjno-budowlane i wybór realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie zabudowy usługowej lub połączenie tych dwóch przeznaczeń realizując wolno stojące obiekty usługowe lub wbudowane w domy jednorodzinne. Propozycja rozszerzenia możliwych przeznaczeń terenu 37MN o zabudowę usługową jest niezgodna z założeniami projektowymi. Projekt mpzp przewiduje podtrzymanie i dalszy rozwój zabudowy usługowej głównie wzdłuż ul. Wrocławskiej, stanowiącą drogą kategorii wojewódzkiej.

oznaczony symbolami 47MN-U i 48MN-U).
Jednakże w grudniu 2020 r., wraz z żoną, zawarliśmy umowę przedwstępną sprzedaży działek nr 658 i 660/4 na rzecz firmy SpecHome Deweloper sp. z o.o. Do dnia dzisiejszego została wydana decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 491/2021 z dnia 15.02.2021 r. udzielająca SpecHome Deweloper sp. z o.o. pozwolenia na budowę 46-ciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 1-go budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Zatwierdzony projekt nie zawiera zabudowy usługowej.
Ponadto z przedstawionej mi przez firmę SpecHome Deweloper sp. z o.o. koncepcji na pozostałą część działek 658 i 660/4 w Kamieńcu Wrocławskim jednoznacznie wynika, iż realizowane będą wyłącznie budynki mieszkalne, czyli obszar również nie będzie zawierał zabudowy usługowej. Wobec tak zaistniałej sytuacji na w/w obszarze funkcja usługowa nie będzie występować.
W rejonie ulic: Miodowa, Jagodowa, Niedźwiedzia, Gruszkowa. Lawendowa i Kwiatowa w Kamieńcu Wrocławskim zgodnie z propozycją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica tereny te będą przeznaczone przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną. Przy tak dużym obszarze zasadnym jest aby teren oznaczony symbolem 37MN również uwzględniał zabudowę usługową. Chciałbym również nadmienić, iż działki nr 639/4, 639/8 i 641 w Kamieńcu wrocławskim, których jestem właścicielem, na dzień dzisiejszy nie są zabudowane oraz nie prowadzę względem nich żadnych czynności projektowych, ale w niedalekiej przyszłości, w przypadku uchwalenia na w/w obszarze zabudowy usługowej, chciałbym zrealizować lokale usługowe oczywiście o charakterze nieuciążliwym, wychodząc naprzeciw społeczności zarówno już mieszkającej jak i nowo przybyłej.
Mając powyższe na względzie wnoszę o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica jako 37MN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej [MN-U].
UWAGA nr 2

Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja rozwiązania
adres	ul. Polna	48MN-U maks. intensywność zabudowy 0,8	48MN-U maks. intensywność zabudowy 0,8
obręb ewidencyjny	Kamieniec Wrocławski		
nr działki (działek)	658 i 660/4		

Ad uwaga nr 2
Proponowane rozwiązanie zwiększanie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,8 na trenie 48MN-U jest sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 25, 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
W związku z powyższym zdecydowano o 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 terenach od 4MN-U do 67MN-U.

			Przedstawienie problemu: W pierwszym wyłożeniu do publicznej wiadomości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica obszar 48MN-U oznaczony był jako 49MN-U i 50MN-U i zawierał wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy równy 1. Następnie w drugim wyłożeniu do publicznej wiadomości w/w obszar tj. 49MN-U i 50MN-U został oznaczony jako 48MN-U a wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy został zredukowany do wartości 0,6. Ja rozumiem, że zmiana intensywności zabudowy podyktowana jest tym, że zlikwidowano tereny przeznaczone pod drogi, zieleń i inne. Niemniej jednak tak duża zmiana wskaźnika działa na moją niekorzyść a w konsekwencji skutkować będzie mniejszą ilością powierzchni całkowitej budynków. Wg moich obliczeń, aby zrównoważyć maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do sytuacji z I-szego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica należy koniecznie przyjąć wartość przedmiotowego wskaźnika do wartości co najmniej 0,8. I o to właśnie wnioskuję.					
7.	15.03.2021	Osoba fizyczna*	W trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. pot 293 2e zm.) wnoszę poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 4 lutego 2021 r. do dnia 26 lutego 2021 r). I. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. W mojej ocenie zupełnie nieuzasadnione wydaje się wskazanie zabudowy zagrodowej w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu 7MN-U (§ 24 ust. 2 pkt S projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w zakresie dotyczącym działek nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. Położenie ww. działek w bezpośrednim sąsiedztwie innych nieruchomości również objętych symbolem 7MN-U (bez takiego wskazania) w żaden sposób nie uzasadnia braku możliwości zagospodarowania tych działek (nr 230/6, nr 230/7 nr 230/2) w ramach ogólnego przeznaczenia wskazanego w § 24 ust 2 pkt 1 i 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego. Brak również jakiegokolwiek uzasadnienia dla poprowadzenia	Ad I. Działki nr 230/6, nr 230/7, nr 230/2; Ad. II Działki nr 14, 15, 1/4, 1/12, 27, 28; Ad. III Działki nr 27, 28; Ad. IV Wszystkie tereny P-U; Ad. V działki nr 14, 15, 16,17,18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9, 1/4 Ad. VI Działka nr	Ad. I Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 7MN-U; Ad. II - VI Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej - – od 1P-U do 8P-U	-	Nie	Ad I Wydzielenie wewnętrzne w graniach terenu „7MN-U" stanowi dodatkowe ustalenie wskazujące na możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i wynika z istniejącego zagospodarowania tych działek – gospodarstwo ekologiczne. Zapis ten nie jest jednoznaczny z brakiem możliwości przeznaczenia nieruchomości znajdujących się w graniach wydzielania wewnętrznego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, o których mowa w § 24 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu mpzp. Zapis ten, tak jak wszystkie pkt od 3 do 7 w § 24 ust. 2, są rozszerzeniem palety przeznaczeń w konkretnie wskazanych miejscach i stanowią uzupełnienie pkt 1 i 2. W odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na wysokości istniejącego budynku na działce nr 230/7 należy wziąć pod uwagę zapis w § 5 pkt 4 projektu mpzp, zezwalający na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków. Tym samym nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona równolegle do linii rozgraniczającej z terenem drogowym 3KDL

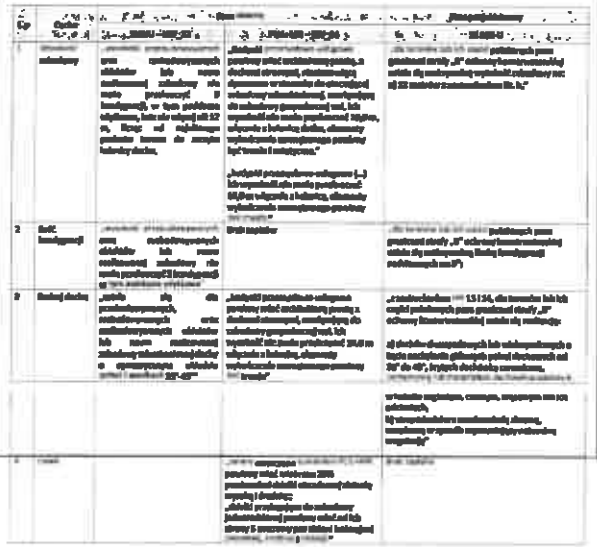
			nieprzekraczalnej linii zabudowy wewnątrz budynku zlokalizowanego na działce nr 230/7. II. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14 i nr 15, jako działki nr 1/4 i nr 1/12 oraz jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW) o szerokości 12 m (plus 1 x 8 m oraz 2 x 8 m do nieprzekraczanej linii zabudowy) kosztem zwartego kompleksu uprawnego oraz wbrew zamierzeniom aktualnego właściciela tych nieruchomości (planującego odmienny układ tych dróg na swoim terenie, tj. układ zapewniający większe bezpieczeństwo ruchu drogowego czyli zmierzającego do tworzenia skrzyżowań z tylko jedną drogą podporządkowaną). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego, w szczególności nie wskazano, dlaczego projektowane drogi nie mogłyby przebiegać tylko granicą (skrajem) terenu objętego projektowanym planem, bez konieczności Ingerencji w zwarty kompleks (obecnie uprawny), wobec czego komunikacja nawet tak rozległego terenu mogłaby się odbywać po jego obrysie zewnętrznym. Nie wiadomo jakie jest uzasadnienie dla konieczności takiego właśnie (jak w projektowanym planie) przebiegu dróg wewnętrznych, skoro zgodnie z zamiarami (potrzebami) obecnego lub przyszłego właściciela przedmiotowych działek uzasadnione może być zupełnie inne poprowadzenie ciągów komunikacyjnych. Dodatkowo wykonanie drogi wewnętrznej na działce nr 1/4 spowoduje konieczność wycięcia drzewostanu znajdującego się na tej działce, co w połączeniu z treścią § 11 pkt 5 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje całkowite unicestwienie jedynego w tym rejonie miejscowości kompleksu przyrodniczego o tak cennych walorach (zob. opracowanie dotyczące oceny wartości przyrodniczych użytku ekologicznego obejmującego ww działkę autorstwa prof. dr. hab. Grzegorza Kopia z Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu – kopia opracowania w załączeniu). Zdumiewające jest przy tym, że na rysunku projektowanego planu w ogóle nie zaznaczono ww. kompleksu przyrodniczego, co zdaje się sugerować brak wiedzy planistów o jego Istnienia (trudno założyć, że planiści z pełną świadomością założyli możliwość zniszczenia terenu o tak cennych walorach przyrodniczych) -	1/4				uniemożliwia jedynie rozbudowę omawianego obiektu w stronę drogi publicznej. Pozwalając na jego rozbudowę w głąb działki, a także przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla tego terenu w zapisach szczegółowych projektu mpzp. ---------- Ad II Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny musi zostać jednoznacznie wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości znajdujących się w ramach strefy przemysłowo-usługowej w północnej cz. obrębu układ drogowy został jednoznacznie zdefiniowany w projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg wewnętrznych zakłada wariant, w którym połączenia z drogami publicznymi wystąpią w miejscu projektowanych skrzyżowań. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanej drogi lokalnej (4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 1KDL i 2KDL. W kontekście użytku ekologicznego, o którym mowa w uwadze, należy zaznaczyć, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ponadto informuję, ze w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia któregokolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk

			w załączeniu wydruk mapy satelitarnej. III. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania obszaru oznaczonego symbolem 2ZI oraz 3ZI kosztem tylko działek (odpowiednio) nr 27 i nr 28. Projektowany obszar zieleni izolacyjnej miałby służyć - jak należy się domyślać - właścicielom obu nieruchomości położonych po obu stronach tego obszaru, a więc powinien przebiegać z takim samym stopniem Ingerencji przez działkę nr 27 oraz nr 30/5 i nr 30/2, jak również z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 28 oraz nr 29. IV. Uwaga dotycząca wszystkich nieruchomości objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Dla uniknięcia wątpliwości sugeruję sformułowanie treści § 15 projektu planu w sposób analogiczny do treści § 13 uchwały nr XIV/14$/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln P02. 2472), tj. poprzez wyraźne wskazanie, Ze okres obowiązywania przedmiotowych stawek to okres 5 lat (zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36 ust 4 ustawy 2 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 1 zagospodarowaniu przestrzennym). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego. Dodatkowo wyraźnie podkreślić należy, iż działki objęte w projektowanym planie symbolem P-U wchodzą obecnie jako tereny uprawne w skład mojego Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego. Wprawdzie w myśl art 35 ww. ustawy w związku z § 14 projektu planu będę mogła przez czas nieograniczony zagospodarowywać moje nieruchomości w sposób dotychczasowy, jednak zagospodarowanie przemysłowo-usługowe (a w szczególności przemysłowe) nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (a zwłaszcza pomiędzy moimi nieruchomościami), tj. działek nr 8,10-13 i 21-24, spowoduje brak dalszej możliwości prowadzenia przeze mnie Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego. Powyższe poddaję pod rozwagę, w szczególności wobec liczby tego rodzaju gospodarstw na terenie naszej gminy oraz idei Europejskiego Zielonego Ładu. ---------- Jednocześnie w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 7008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego					gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających). ---------- Ad III Działki nr 29 oraz 30/2 stanowią nieruchomości już zabudowane, co uniemożliwia tworzenie zieleni izolacyjnej (teren ZI) w ich granicach. Wprowadzenie omawianego pasa zieleni izolacyjnej ma na celu już na etapie planowania przestrzennego częściowe odizolowanie wizualne planowanych obiektów produkcyjno-usługowych na terenach 7P-U i 8P-U. Inwestor prowadząc prace inwestycyjno-budowlane na ww. terenach powinien uwzględnić potencjalną konfliktogenność sąsiadujących ze sobą funkcji i w celi przeciwdziałania negatywnym odziaływaniom na istniejącą zabudowę mieszkaniową zastosować odpowiednie rozwiązania, w tym wprowadzone nasadzenia zieleni (tereny 2ZI i 3ZI). ---------- Ad IV Wprowadzenie do treści projektu mpzp okresu obowiązywania tzw. opłaty planistycznej (obecnie 5 lat) byłoby wyłącznie treścią informacyjną, powielającą zapisy przepisów wyższego rzędu. Zapis ten, w przypadku zmian treści art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36. Ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mógłby stać w sprzeczności z nowo obowiązującym okresem omawianej opłaty. W odniesieniu do zarzutu braku dalszej możliwości prowadzenia Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Dokument ten na nieruchomościach wskazanych w uwadze oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wskazuje na kierunek zagospodarowania związany z zabudową produkcyjną, składami i magazynami oraz zabudową usługową (teren 7.4.P), co znacząco ograniczyło możliwość alternatywnych rozwiązań na etapie projektu mpzp. ----------

			ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko {tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) wnoszę poniższe uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia 5 sierpnia 2020 r.). V. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14,15,16,17,18,19, 21,22, 23, 27 i 28,1/12, 5/2,6/3, 6/4, 7/1, 9 oraz 1/4 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Zgodnie z treścią punktu 10.2. (Analiza i ocena oddziaływania na poszczególne elementy środowiska) Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, ustalono brak znacznego oddziaływania na „Zwierzęta i rośliny* na obszarze opracowania (projektowania). W szczególności wskazano, że „zainwestowanie terenów rolniczych (poza obszarem Natura 2000) ograniczy środowisko życia występujących tam nielicznie pod względem gatunkowym roślinom i zwierzętom, wśród których brak jest siedlisk gatunków objętych ochroną." Powyższemu poglądowi należy przeciwstawić opracowanie dotyczące oceny wartości przyrodniczych użytku ekologicznego obejmującego ww. działki (a objęte symbolem P-IJ) autorstwa prof. dr. hab. Grzegorza Kopija (Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu) - kopia opracowania w załączeniu. Dysonans pomiędzy wyżej cytowanym stwierdzeniem pochodzącym z „Prognozy oddziaływania na środowisko" a treścią załączonego opracowania pozwala na stwierdzenie, że „Prognoza oddziaływania na środowisko we wskazanym zakresie nie została opracowana w sposób dogłębny 1 jako taka powinna podlegać stosownemu uzupełnieniu wraz z wykazaniem wniosków z powyższych faktów wynikających. Dodatkowo wskazać należy, iż na przedmiotowym obszarze, na którym stwierdzono bytowanie licznych chronionych organizmów zwierzęcych, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej miałby być ograniczony do 10%, przy jednoczesnym wskaźniku powierzchni zabudowy na poziomie 70%. Tym sposobem wszystkie stworzenia wskazane w ww. opracowaniu zostały świadomie skazane na zagładę. VI. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej jako					Ad V Informuję, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ponadto informuję, że w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia któregokolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających ostateczną wersję projektu mpzp). Ponadto, przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* nie nakładają na organy gminy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wydała opinię do projektu mpzp oraz prognozy odziaływania na środowisko na podstawie dokumentacji i inwentaryzacji przyrodniczych będących w ich posiadaniu. Załączona do uwagi *Ocena wartości przyrodniczych...* została dokonana na podstawie badań przeprowadzonych w latach 2005-2006. Domniemywać można, że została przekazana do zasobu dokumentacji środowiskowych RDOŚ we Wrocławiu i była brana pod uwagę przy opiniowaniu projektu mpzp i prognozy odziaływania na środowisko ustaleń tego projektu. ---------- Ad VI Weryfikacją wpływu zagospodarowania

			działka nr 1/4 - oznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Z treści Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, nie wynika jaki wpływ będzie miało zagospodarowanie tego terenu w ramach symbolu P-U na gospodarkę wodną zarówno tej działki, jak i działek sąsiednich (na działce oznaczonej nr 1/4 znajduje się naturalny zbiornik wodny).					omawianego terenu na gospodarkę wodną powinny zająć się organy starostwa powiatowego na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę i związanej z nim strategiczną oceną odziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia.
8.	15.03.2021 - za pomocą poczty elektron. 16.03.2021 – złożono osobiście	INSPRO sp.z o.o. ul. Traugutta 122/21 50-420 Wrocław	Zgodnie z art 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086), wnoszę uwagę do wyżej wymienionego projektu planu dla działki nr 742 (14KDL) oraz dla dz. nr 754/6. Jako właściciel działki 754/6 informuję, że została już wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla budynku jednorodzinnego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego na tej działce. Zaplanowana na działce 742 droga o szerokości aż 12 metrów powoduje w ogromnym stopniu zwężenie mojej działki przez co pogorszy możliwości jej zabudowy, dodatkowo proponowana szerokość drogi pozostaje w kolizji z projektowanym (zatwierdzonym pozwoleniem na budowę i zgodnym z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego) zagospodarowaniem działki nr 754/6. Wnoszę o wskazanie szerokości planowanej drogi 14KDL (dz. nr 742) do maksymalnie 7m.	Działki nr 742, 754/6, Obręb Kamieniec Wrocławski	Działka nr 742 Teren drogi publicznej – droga lokalna - 14KDL; Działka 754/6 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 48MN	-	Nie	Zgodnie z projektem mpzp teren drogi 14KDL w przyszłości będzie obsługiwać znaczną część projektowanych terenów mieszkalnych w południowo-wschodniej cz. obrębu. Ponadto, wraz z ul. Zaułek Szkolny (13KDL) jest jedynym możliwym łącznikiem tego obszaru z drogą powiatową (ul. Szkolna) oraz miejscowością Gajków. Istniejąca szerokość działki drogowej (6-7 m) nie pozwoli na realizację drogi klasy lokalnej, uniemożliwiającej tym samym odpowiednią obsługę przewidywanego natężania ruchu. Poszerzenie pasa drogowego do 12 m jest elementem niezbędnym w celu zabezpieczenia publicznych rezerw terenowych.
9.	15.03.2021	Osoba fizyczna*	Wobec obwieszczenia Wójta Gminy Czernica z dnia 27 stycznia 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnoszę uwagę do projektu polegającą na zmianie przeznaczenia działki nr 93 (jednostka ewidencyjna: Czernica, obręb: Kamieniec Wrocławski, arkusz 1) na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli zmiana przeznaczenia działki nie Jest możliwa, to wnioskuję o wprowadzenie odrębnych dla działki 93 zapisów do Uchwały. Przedmiotowa działka jest naszą własnością oraz graniczy z działką 96, która również jest naszą własnością i która ma już przeznaczenie mieszkaniowe i znajduje się przy ul. Siedmiu Krasnoludków. Uwagę swoją motywuję chęcią przeniesienia się do Kamieńca Wrocławskiego i uczestniczenia w jego życiu gospodarczym oraz społecznym. Działka nr 96 jest za wąska, by wybudować na niej dom, dlatego chcielibyśmy przeznaczyć ją na potrzeby dojazdowe do przedmiotowej działki nr 93 i na niej wykonać	Działka nr 93, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren rolniczy – 5R	-	Nie	Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R).

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

			dotychczasowy teren PU1+MN powiększył się o dodatkowe 1,25 ha do powierzchni całkowitej ok. 2,5 ha zgodnie z poniższą grafiką: W wyniku powiększenia obecnego terenu PU1+MN o działki z dotychczasowego terenu 1 MNU i przeniesienia z tego terenu niekorzystnych zapisów dot. dopuszczenia zabudowy do 12 metrów oraz 3 kondygnacji naziemnych na cały teren 2,5 ha (PU1+MN i część działki 26) wprowadzacie Państwo zapisy zwiększając teren zabudowy mieszkaniowej na której mogą powstawać bloki mieszkalne, pogarszając atrakcyjność terenów wzdłuż ulicy Leszczynowej i Księżycowej dając okazję do nowej zabudowy w formie bloków mieszkalnych Podczas prowadzonych rozmów z pracownikami Urzędu Gminy oraz przedstawicieli Pracowni Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT Paweł Pach wielokrotnie wskazywano, że wprowadzane zmiany w nowym projekcie MPZP nie powinny pogarszać przeznaczenia terenów w wyników wprowadzonych modyfikacji, aby ograniczyć ryzyko przed przyszłymi roszczeniami odszkodowawczymi właścicieli gruntów. Zaproponowane zapisy dla nowego terenu 16 MN-U są niekorzystane dla gminy i jej mieszkańców zwiększając znacznie prawdopodobieństwo bodowy bloków mieszkalnych i zwiększeniem liczby mieszkańców wsi. Tym bardziej, że w Studium dla tego terenu przewidywano zabudowę mieszkaniową zbieżną z terenem 9 MN. Ponadto w wyniku takiego działania wyznaczona zostaje nowa droga 3KDW przez działkę nr 26. Poniżej przedstawiam analizę różnych zapisów dla przedmiotowych terenów: 					Kamieniec Wrocławski. Dotyczy to także wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy. Ad a) Sprostować należy, że aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala ten wskaźnik na poziomie 60% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). Tym samym obniżenie tego wskaźnika aż do 30% na wszystkich projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad b) Sprostować należy, że aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powirzchni działki budowalnej na poziomie 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). Tym samym podwyższenie tego wskaźnika aż do 60% na wszystkich projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad c) Aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala maksymalną liczbę kondygnacji na 3 dla większości terenów związanych z zabudową mieszkaniową (MN, MW, ML, MN). Tym samym obniżenie tego wskaźnika do 2 kondygnacji, także poza strefą „B" ochrony konserwatorskiej na projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad d) Przedmiotowy zapis w par. 24, ust. 3, pkt. 12 b) dopuszczający możliwość realizacji stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną

			W wyniku przedstawionego porównania, zwracam uwagą, że zaproponowane przeznaczenie dla terenu wzdłuż ulicy Leszczynowej i Księżycowej, wprowadza zapisy niekorzystne w stosunku do stanu obecnego: • zezwalając na budowę wyższych budynków aniżeli 10 metrów (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają 9 metrów) • dopuszczenie budynków ze stropodachami i zwiększenie tym samym atrakcyjności terenów dla deweloperów poprzez zwiększenie opłacalności inwestycji komercyjnej (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają dachy skośne), • dopuszczenie 3 kondygnacji naziemnych (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają 2 kondygnacje naziemne), • nie uwzględniają konieczności obsadzenia terenów przylegających do zabudowy jednorodzinnej pasem zieleni izolacyjnej (wysokiej, średniej, niskiej). W związku z powyższym, proszę o ponowne przeanalizowanie zaproponowanej zmiany w tej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kamieniec Wrocławski i niedopuszczenie do rozszerzenie terenów z wysoką zabudową do 12 metrów. W wyniku dokonania takiej zmiany gmina poszerza obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługowa łącznie z dopuszczeniem na tym terenie budowy budynków 3 kondygnacyjnych z wysokością do 12 metrów i stropodachami. Tego typu działanie wydaje się niewłaściwe i sprzeczne z oczekiwaniami gminy i jej mieszkańców co wielokrotnie było podkreślane podczas prowadzonych konsultacji i dyskusji społecznych. Dopuszczenie do zwiększenia terenów pod zabudowę wysoką (do 12 metrów) znacznie zaburza charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaplanowanej na tym terenie i wprowadza dysonans w stosunku do otaczającej zabudowy mieszkaniowej dla północnej części wsi. Dzięki temu możliwe będzie spójne planowanie ładu przestrzennego w którym obiekty będą charakteryzowały się jednakową wysokością zabudowy, ograniczając zabudowę wielorodzinną. Uwaga nr 2. a) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust. 3, pkt. 2 zapisu na następujący „ustala się maksymalną wielkość					w sposób zapewniający naturalną wegetację stanowi alternatywę dla podstawowej formy dachów stromych. Nie pozwoli on na realizację nowej zabudowy wielorodzinnej, ponieważ takie przeznaczenie nie zostało dopuszczone w zapisach planu m.in. dla terenów 4MN-U do 67MN-U. Alternatywa w postaci budynków z płaskim zielonym dachem umożliwi realizację cieszących się rosnącym zainteresowaniem inwestorów nowoczesnych i proekologicznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, które nie będą wprowadzały dysharmonii w zdominowane przez dachy strome krajobraz wsi. Rozszerzenie dopuszczalnej formy dachów o dachy zielone na większości projektowanych terenów MN-U jest rozwiązaniem optymalnym, stanowiącym wyjściem naprzeciw oczekiwaniom inwestorów indywidualnych zainteresowanych nowoczesną architekturą, przy jednoczesnym zachowaniu dominacji tradycyjnej formy dachu stromego (rozwiązanie z zielonym dachem jest rozwiązaniem droższym w realizacji niż tradycyjny dach stromy, stąd należy się spodziewać, że nie stanie się dominującym).

			powierzchni zabudowy na 30%" - aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy nie określały tej kwestii. b) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust 3, pkt. 5 zapisu na następujący „ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%" – aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy nie określały tej kwestii; c) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust. 3, pkt. 9 zapisu na następujący „dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2"; d) W projekcie MPZP proszę o usunięcie w par. 24, ust. 3, pkt. 12 b) zapisu stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację" – aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy określały dopuszczalne na tym terenie tylko dachy strome o nachyleniu 35-45st: Przedmiotowe zmiany, mogą być skutecznym rozwiązaniem pozwalającym ograniczyć wielolokalową zabudowę mieszkaniową na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe modyfikacje zapisów MPZP były skuteczne w innych gminach w Polsce, realnie ograniczając tempo budowy budynków wielorodzinnych, pozwalając gminom na pewien +nadzór nad niekontrolowanym wzrostem liczby mieszkańców. Wysokie budynki mieszkaniowe nie powinny rozprzestrzeniać się na terenie gminy w sposób niekontrolowany, gdyż z jednej strony zaburzają ład architektoniczny terenów wiejskich naruszając wiejski i podmiejski charakter zabudowy a z drugiej pociągają za sobą konieczność wielomilionowych inwestycji społecznych na terenie gminy, które nie są możliwe do zrealizowania w strategii średniookresowej gminy Czernica.					
11.	16.03.2021	The Bridge Real Estate sp. z.o.o. ul. Podwale 1a/u1 50-043 Wrocław	Zgodnie z Ogłoszeniem Wójta Gminy Czernica, 2 dnia 27 stycznia 2021 r, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZT wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, działając w imieniu wymienionej w nagłówku niniejszego dokumentu spółki, będącej we władaniu działek nr 750 oraz 736 położonych we wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica, składam uwagi do projektu zmian. Proponowana zmiana MPZT dla w/w nieruchomości gruntowych powoduje zmianę w poniżej wskazanych zakresach: 1. Ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m. - obecny plan dopuszcza zabudowę do 12 m.	Działki nr 750, 736; Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 48MN	-	Nie	Ad 1 Uwaga sprzeczna z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz ze zbiorowymi wnioskami i uwagami mieszkańców, którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi o wysoko intensywnych wskaźnikach w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty takie odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z tego względu na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN) ustalono maksymalną wysokość zabudowy na

			Wnioskuję o pozostawienie zapisu z obecnego planu. 2. Ograniczenie szerokości elewacji frontowej budynku w przypadku gdzie dłuższy bok stanowi jego front. Ponadto powyższe, „szerokość zabudowy" jest nieprecyzyjnie opisana i dopuszcza interpretacje kluczowe z pktu widzenia projektowego - np. „Szerokość zabudowy – należy przez to rozumieć odległość między zewnętrznymi krawędziami zewnętrznych ścian budynku". - czy to oznacza że w przypadku zabudowy bliźniaczej (dopuszczalnej wg MPZT, zgodnie z prawem budowlanym 2 budynki) proponowany MPZT dopuszcza szerokość 40m> Wnioskuję o wykreślenie ograniczenia w całości. 3. Ograniczenia w dojeździe do nieruchomości; Zgodnie ze znanymi Urzędowi planami dla przedmiotowych nieruchomościach (złożone wnioski o uzgodnienie zjazdów wraz 2 PZT) na działkach planowane są osiedla zamknięte (wraz z drogami wewnętrznymi). Do działki nr 750 o długości ok 310 m, wjazd jedynie z jednej strony spowoduje duże zagęszczenie pojazdów wewnątrz osiedla. Wjazd tylko z jednej strony nie pozostawia alternatyw przejazdu/przechodu w razie niedostępności drogi od strony południowej. Wnioskuję o uzgodnienie zjazdu do dz 750 poprzez umożliwienie przejazdu i przechodu do ulicy Szkolnej poprzez działkę drogową a numerze 751. W trosce o poszanowanie właścicieli nieruchomości sąsiednich proponuję uzgodnienie „strefy zamieszkania' lub np. ograniczenie w organizacji ruchu znakiem „B-5" - zakaz wjazdu dla poj. ciężarowych. 4. Ograniczenie zabudowy na nieruchomościach wzdłuż wału przeciwpowodziowego – strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego w praktyce zmienia istniejącą dopuszczalną Imię zabudowy bardzo mocno. W obecnym MPZT linia nie występuje. Wnioskuję o ustalenie ochrony wału przeciwpowodziowego istniejącą linią zabudowy i/lub wyznaczyć ją nowo biorąc pod uwagę planowaną drogę wzdłuż wału. Powyżej przytoczone zmiany mają kluczowy wpływ na możliwości zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz wartość nieruchomości dla tego proszę o ich uwzględnienie w zmianach MPZT.					poziomie 9 m. ---------- Ad 2 Wprowadzenie ograniczenia szerokości zabudowy wynika z opinii GKUA i było jednym z warunków pozytywnej opinii do projektu mpzp. Wykreślenie ograniczenia skutkowałoby ponowieniem czynności projektowych w niezbędnym zakresie, tj. ponowienia etapu opinii i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu. W odniesieniu do zarzutu nieprecyzyjnej definicji tego ograniczenia należy wyjaśnić, że zgodnie z definicją szerokość ta odnosi się do budynku. Zabudowa bliźniacza i szeregowa składa się kolejno z dwóch lub większej liczby budynków przylegających do siebie, jednak posiadających ściany zewnętrzne spełniające wymogi prawa budowalnego, w tym przepisy przeciwpożarowe. Tym samym omawiane ograniczenie dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej o łącznej szerokości nieprzekraczającej iloczynu szerokości pojedynczego budynku (segmentu) i ilości budynków (segmentów). ---------- Ad 3 Ze względu na istniejącą szerokość działki drogowej nr 75/1 (5 m) oraz potencjalny brak zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości na poszerzenie tej drogi w miejscach już zagospodarowanych części działek oraz brak możliwości zabezpieczenia odpowiedniej rezerwy na trójkąty widoczności przy połączeniu z ul. Szkolną, w projekcie mpzp nie przewidziano połączenia dróg klasy lokalnej 14KDL i 15KDL na przedłużeniu drogi wewnętrznej 85KDW. ---------- Ad 4 Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego wynika wprost z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych podlegało kilkukrotnym prośbą o uzgodnienie projektu mpzp przez Wody Polskie. Zmiana zapisów poprzez ustalenie ochrony wału przeciwpowodziowego za pomocą istniejącej

								(obecnie obowiązującej) linii zabudowy lub wyłącznie w dostosowaniu do projektowanego poszerzenia drogi lokalnej (14KDL) nie jest zgodne z przepisami wyższego rzędu. Ponadto, należy wyjaśnić, że ustalona w projekcie mpzp strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego odwołuje się do zakazów wynikających z art. 176 ust. 1 ustawy Prawo Wodne. Zgodnie z ust. 4 tego samego artykuły cyt. „jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1–5. Mając na uwadze powyższe, możliwości zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości wymagają jedynie wykazania braku negatywnego wpływu na szczelność i stabilność systemu przeciwpowodziowego.
12.	16.03.2021	Osoba fizyczna*	Niniejszym kwestionuję ustalenia zawarte w Projekcie MPZP wsi Kamieniec Wrocławski wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 04 do 26 lutego 2021 roku w zakresie przeznaczenia całego terenu działki przy ul. Wrocławskiej nr 215/1. wchodzącej w obszar terenu oznaczonego 5MN-U, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Tym samym, nie zgadzam się z takim przeznaczeniem terenu mojej działki i wnoszę o pozostawienie dotychczasowego jego przeznaczenia tj. w części jako 6P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 4KDL - droga lokalna, w pozostałej części jako MN/U1 - teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, lub ustalenie przeznaczenia całego terenu działki pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową lub usługową P-U. Uzasadnienie Jestem właścicielem działki budowlanej przy ul. Wrocławskiej nr 215/1 o powierzchni całkowitej 8932 m:. położonej we wsi Kamienice Wrocławski i w odległości około 20 metrów od ronda. Przez teren działki biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV. która dzieli jej teren na dwie części: pierwszą między ulicą Wrocławską n linią energetyczną, drugą miedzy linią a końcem działki od ul. Studziennej Uwzględniając konieczny pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, pozostaje teren wolny	Działka nr 215/1, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej-5MN-U	Tak, w części zgodnej z kol. 9	Nie, w części zgodnej z kol. 9	W odniesieniu kwestionowania ustaleń projektu mpzp dla omawianej nieruchomości należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Dokument ten w miejscu wskazanym w uwadze wskazuje na kierunek zagospodarowania z zabudową mieszkaniową oraz zabudowy związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą (teren 7.3.MU), co znacząco ograniczyło możliwość alternatywnych rozwiązań na etapie projektu mpzp. Nienaruszanie zgodności ze Studium wyklucza przeznaczenia całego terenu działki pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową lub usługową P-U. Wyjaśnienia wymaga także projektowane przeznaczenie w zakresie zabudowy usługowej. Stwierdzenie, że zabudowa usługowa dopuszczona na terenie 5MN-U będzie mogła stanowić tylko część działki budowalnej (przedmiotowej nieruchomości). Zabudowa usługowa została dopuszczona w projekcie mpzp jako przeznaczenie równorzędne do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tym samym może być realizowana nie tylko jako uzupełnienie inwestycji mieszkaniowych, ale także jako odrębnie funkcjonujące obiekty.

			od ograniczeń o powierzchni zaledwie 26 arów w pierwszej części działki i w drugiej części około 8 arów. Przeznaczenie terenu określają dwa akry normatywne tj. uchwala nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica 2 dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego plonu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica (plan KW-20) oraz uchwała nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna) gmina Czernica (plan KW-22). Mam przeszło 70 lat i jestem osobą poważnie schorowaną, po zawale serca w 2018 roku i zabiegu udrożnienia tętnicy szyjnej w marcu 2021 roku. Z tego powodu nie mogę już fizycznie pracować i zajmować się dalszą uprawą owoców, co do tej pory robiłem. Dlatego jestem zmuszony sprzedać działkę. Planowane przeznaczenie całego terenu działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, biorąc pod uwagę napowietrzną linię elektroenergetyczną i wynikającą z tego faktu małą powierzchnię części działek po obu stronach linii, w mojej ocenie nic ma uzasadnienia. Nadto, bezpośrednia bliskość węzła komunikacyjnego - ronda wraz z czterema zjazdami w kierunku Wrocławia. Siechnic i Kamieńca Wrocławskiego oraz planowanej drogi lokalnej 5KDL. będzie generować przez całą dobę hałas i pogarszać jakość powietrza, co stanowi negatywną przesłankę dla ewentualnych inwestycji mieszkaniowych. To wszystko sprawia, że teren mojej działki staje się mało atrakcyjny dla przyszłych nabywców, a jeśli nawet, to w znaczący sposób straci na wartości. Wątpliwe jest. aby przyszły kupiec chciał inwestować w teren z takim: ograniczeniami, zwłaszcza że usługi mogą stanowić tylko pewien procent całości zabudowy, a planowana wielkość powierzchni zabudowy ma wynosić do 50 %. Biorąc powyższe pod uwagę szanse, że znajdzie się podmiot, który będzie chciał inwestować w branżę mieszkaniowo-usługową na tym terenie są znikome. Mam uzasadnione obawy, iż planowane w MPZP przeznaczenie całego terenu mojej działki (5MN-U), w znaczący sposób utrudni mi znalezienie nabywcy, a na pewno uniemożliwi mi sprzedaż całej nieruchomości na takich warunkach jakich mógłbym żądać obecnie. Nawet w przypadku sprzedaży przedniej części działki, to pozostaje tylna część, która ze względu na małą powierzchnię 8 arów. praktycznie nic stanowi żadnej wartości inwestycyjnej.					W celu przychylenia się o uwagi, za zgodnie z ustaleniami Studium gminy Czernica uznano częściowe zachowanie przeznaczenia 6P - teren obiektów produkcyjnych z obowiązującego mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.), wprowadzając dodatkowe wydzielenie wewnętrzne wyłącznie w granicach działki nr 215/1, rozszerzające zbiór dopuszczonych przeznaczeń o zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny).

			Stoję na stanowisku, że uregulowania zawarte w Projekcie MPZP dotyczące terenu mojej działki są dla mnie krzywdzące i będą miały negatywne skutku które niekorzystnie wpłyną na dysponowana moją własnością. Reasumując, uprzejmie wnoszę o rozpatrzenie mojej uwagi, pochylenie się nad przedstawionymi argumentami i przychylenie się do mojego wniosku. Jednocześnie oświadczam, że w przypadku gdyby Gmina Czernica, w ramach własnych kompetencji, miała plany inwestycyjne związane t całym terenem mojej działki, to jestem przychylny propozycjom i negocjacjom w tym zakresie.					
13.	16.03.2021	Spółdzielnia Mieszkaniowa Kamieniec ul. Szybka 1 e/C 50-421 Wrocław	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamieniec" z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szybkiej 1 e/C, 50 - 421 Wrocław wnosi uwagi do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kamieniec Wrocławski, Gmina Czernica (zwanego dalej: PMPZP). UWAGI NR 1,2 dotyczy: działki 904/1 (2MN-U) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 904/1 położonej w obrębie terenu 2 MNU: • UWAGA NR 1 wielkość nowo wydzielonej działki określonej w § 10 pkt. I lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej na każdy lokal mieszkalny w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN. od 31MN do 49 MN". W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na każdy lokal mieszkalny". Zachowanie zapisu mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w przypadku wydzielenia 2 lokali mieszkalnych, wynosiłaby aż 1600 m2 (2 x 800 m2). Byłoby to niekonsekwentne na przykład wobec sytuacji urządzenia 2 lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym - zgodnie z §10 pkt. 1 lit. c) PMPZP działka wówczas może być wielkości 1000 m2. W art. 3pkt. 2a) ustawy Prawo budowlane jednoznacznie określono, że budynek mieszkalny jednorodzinny, to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (…)".	Działki nr 904/1, 255/43 Obręb Kamieniec Wrocławski, cały obszar planu	Działka nr 904/1 Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej-2MN-U Działka 255/43 Teren zabudowy mieszkaniowej-10MN	-	Nie	Ad uwaga nr 1 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie bliźniaczych lub szeregowych budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty takie odbiegają kubaturą od znaczącej większości istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wprowadzają element dysharmonii, generując jednocześnie lokalne konflikty przestrzenne. Ad uwaga nr 2 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. Tym samym, wyjaśnienia wymagają zabiegi projektowe w odniesieniu do wskaźników maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy. Intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Sporządzającym mpzp nie uszła uwadze rozbieżność wskazana w uzasadnieniu uwagi. Ustalone wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na terenach od 1MN-U do 3MN-U: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 40% pow. działki budowalnej

			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 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ram ech terenów oznaczonych symbolami od 1 MN do 18MN, od 31 MN do 49 MN". • UWAGA NR 2 intensywność zabudowy określona w § 23ust. 3 pkt 4 PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4". Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano. 2e ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%. Wnosząc uwagę w tym zakresie prosimy o zmianę przepisu przez podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 1,00, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych z użytkowym strychem. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. W ramach uzasadnienia dla tej sugestii wnosimy uwagę, że innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę § 23usl 3 pkt 4 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0". • UWAGI NR 3, NR 4 i NR 5 dotyczy działki 255/43 (10MN) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 255/43 położonej obrębie terenu 10MN • UWAGA NR 3 dopuszczenie zabudowy usługowej Zgłaszający Uwagi postuluje dopuszczenie zabudowy usługowej na działce 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN. Powyższy wniosek Zgłaszający Uwagi motywuje okolicznością częściowego zabudowania tejże działki stacją transformatorową. Mając na względzie aspekty zdrowotne, Zgłaszający Uwagi wskazuje. 2e zabudowa mieszkalna w Niskim sąsiedztwie takiej stacji nie jest korzystna. Zabudowa mieszkalna na tej działce może wiązać się także z dużym obciążeniem akustycznym dla mieszkańców. Natomiast budowa na tym terenie (zbieg ulic Kolejowej i Agrestowej) obiektu usługowego pozytywnie wpłynęłaby na					(0,4x1=0,4) - zabudowy dwukondygnacyjny (w tym poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy do ok. 25% pow. działki budowlanej (0,25x1+0,25x0,5=0,375) Ad uwaga nr 3 Rozszerzenie przeznaczenia dla terenów od 10MN do 18 MN jest sprzeczne z wnioskami mieszkańców o zachowaniu jednolitego charakteru osiedla i respektowanie pierwotnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Charakter ten związany jest także z zachowaniem jednolitej funkcji mieszkalnej w tej części osiedla. Ad uwaga nr 4 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. W celu zapewnienia spójności istniejącej zabudowy z obiektami , które będą realizowane na niezabudowanych działkach przeanalizowano szczegółowo parametry istniejącej zabudowy i na tej podstawie ustalono nowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Istotnym jest , że wskazana w zapisach intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Rozbieżność ta jest wprowadzona świadomie, aby zapewnić realizację zabudowy o podobnych gabarytach. Wskazane wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na ternach od 10MN do 18MN: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 30% pow. działki budowalne, w takim przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,3x1=0,3 - zabudowy dwukondygnacyjnej (w tym poddasze użytkowe) o powierzchni za zabudowy do 20% pow. działki budowlanej, w takim przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,20x1 +0,20x0,5=0,3. Ad uwagi nr 5 i 6 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz

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

			powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny)". W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na każdy lokal mieszkalny" Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § I9ust. 4pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej". • UWAGA NR 6 Minimalna ilość miejsc do parkowania określona w §12 ust.1 lit. a PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na mini tu um 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej" wnosimy o zmianę zapisu par 12ust lit a PMPZP poprzez nadanie mu nowego brzmienia „na minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.					
14.	16.03.2021	Osoby fizyczne*	Korzystając z przysługującego nam prawa do wniesienia uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, informujemy, iż nie zgadzamy się na zabranie części naszej działki nr 746/5 mieszczącej się w Kamieńcu Wrocławskim przy ulicy Cichej 1A i przeznaczenie jej na powiększenie ulicy Cichej. Ulica Cicha w Kamieńcu Wrocławskim to wewnętrzna, ślepa droga. Korzystają z niej tylko mieszkańcy kilku domów zlokalizowanych przy tejże ulicy. Poszerzenie tej drogi, zwiększenie wjazdu z ulicy Szkolnej jest w tej sytuacji zupeł nie bezzasadne. Mieszkańcom domów przy ulicy Cichej obecna szerokość ulicy, jak i wielkość wjazdów z ulicy Szkolnej odpowiada, o czym wielokrotnie już informowali Urząd Gminy Czernica. Zważywszy, że w całej wsi nie ma aż tak szerokich dróg oraz dróg z takimi wjazdami powiększanie ulicy Cichej kosztem naszej działki nie ma uzasadnienia. Mieszkamy przy ulicy Cichej kilkanaście lat. Na przestrzeni tych lat nigdy nie było sytuacji, gdzie samochód ciężarowy lub inny wielkogabarytowy miałby jakiekolwiek trudności z wjazdem na ulicę Cichą. Nasza działka w całości nie ma nawet 800 mkw, a po odliczeniu powierzchni, którą zajmuje domu, zostaje niewielki ogród. W tak niewielkim ogrodzie	Działki nr 746/5, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW	Tak	-	W nawiązania do zbiorowej uwagi mieszkańców ul. Cichej oraz po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie poszerzenia drogi 43KDW o przywróceniem stanu faktycznego, zgodnego z podziałem nieruchomości. Odnosząc się do uwagi mieszkańców ul. Cichej należy podkreślić przyszłe utrudnienia w modernizacji tej ulicy ze względu na przewężenie pasa drogowego do 4,8 m przy zjeździe w ul. Szkolną oraz brak trójkątów widoczności. Wprowadzona korekta zapewnia wyłącznie niezbędny dojazd do istniejącej zabudowy i może nie być zgodna na etapie modernizacji drogi ze wszystkimi wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,* zmienionego przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*

			liczy się każdy metr i każdy ma znaczenie, dlatego prosimy o uwzględnienie naszej uwagi i niezabieranie nam części działki w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gdyż nie ma na to przesłanek. Nie ma żadnego interesu w poszerzaniu drogi dla lokalnej społeczności mieszkańców domów przy ulicy Cichej. Wyrażamy zgodę na przetwarzanie i udostępnianie naszych danych osobowych na potrzeby procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					
15.	22.03.2021 - uwaga złożona po terminie (data nadania – 18.03.2021)	Osoby fizyczne*	Działając w imieniu moich Mocodawczyń - Pani Aldony i Grażyny Romaniuk, przedkładając w załączeniu uwierzytelnioną kopią pełnomocnictwa z dnia 16 marca 2021 r. w związku z pismem z dnia 18 lutego 2021 r. – „Uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamieniec Wrocławski", podtrzymuję wniosek zawarty w ww. piśmie o ustalenie dla całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr*, działka nr 213/1 oraz 213/2, przeznaczenia „P", tj. tereny produkcyjne, składy i magazyny, oraz uzupełniam stanowisko Wnioskodawcy w tym zakresie. UZASADNIENIE Przyjęte stanowisko uzasadnia istotne naruszenie interesu prawnego moich Mocodawczyń które wynika z zaplanowania drogi publicznej przebiegającej przez ich nieruchomość, interes ten jest konsekwencją prawa własności, które przysługuje względem przedmiotowej nieruchomości pani (*), zaś naruszenie go wynika z ograniczenia uprawnień do korzystania z niej, które to uprawnienia wynikają z samego faktu posiadania prawa własności Ponadto, jest to nieuzasadnione naruszenie interesu prawnego moich Mocodawczyń, gdyż analizując dokumenty związane z zagospodarowaniem przestrzennym w gminie Czernica, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kamieniec Wrocławski należy wskazać, że zaplanowanie drogi publicznej przebiegającej przez nieruchomość przy ul. Wrocławskiej jest zupełnie niezasadne. Droga ta ma łączyć tereny, które nie są, bądź też nie mogą być zabudowane, tak więc jej planowana lokalizacja jest niecelowa pod kątem przydatności dla miejscowej społeczności. Dodatkowo droga ta była przewidziana w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zanim zbudowana została Wschodnia Obwodnica Wrocławia, powstanie której wpłynęło na układ komunikacyjny w gminie Czernica,	Działki nr 213/1, 213/2 Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 5KDL Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej - 12P-U	-	Nie	Projektowana droga publiczna, o której mowa w uwadze została wyznaczona w dwóch aktach prawa miejscowego: - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica – uchwała Nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2006 r. - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny w tej części miejscowości musi zostać jednoznacznie wskazany i zabezpieczony w procedowanym projekcie mpzp. 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 zakłada wariant podłączenia przyszłego układu komunikacyjnego głównie za pomocą istniejących skrzyżowań. Skrzyżowania te winny podlegać modernizacji na etapie realizacyjnym. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanych dróg lokalnych (3KDL i 4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 2KDL i 5KDL. Na etapie uzgodnień projektu mpzp, zarządca drogi wojewódzkiej nr 455 nie wniósł zastrzeżeń do planowanego połączenia omawianej drogi w sąsiedztwie ronda na przebiegu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia.

			powstanie natomiast nowej drogi w planowanej lokalizacji może również powodować zagrożenia komunikacyjne związane z nasileniem się ruchu samochodowego. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Organ powinien odpowiednio wyważyć interes publiczny oraz interes prywatny - nie w każdym bowiem przypadku interes publiczny (tu: lokalizacja drogi publicznej) będzie miał prymat nad interesem prywatnym (tu: zachowanie uprawnień właściciela do korzystania z nieruchomości w pełnym zakresie). Gmina przystępując do sporządzenia/zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna postępować tak, aby nie doprowadzić przy tym do nieuzasadnionego ograniczenia interesu właściciela nieruchomości objętej miejscowym planem - w tym zakresie władztwo planistyczne gminy nie jest więc nieograniczone. W trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę wszystkie możliwości, które doprowadzą do realizacji zamierzenia, a rozwiązanie ingerujące w uprawnienia właścicieli powinno zostać przyjęte dopiero wtedy, gdy jest jedynym możliwym do wykonania. W opinii Wnioskodawcy doszło do nieuzasadnionego ograniczania interesu właścicieli nieruchomości, gdyż biorąc pod uwagę lokalizację drogi publicznej przyniesie ona znikome korzyści dla lokalnej społeczności (tym samym nie można stwierdzić, że zrealizowane będzie w ten sposób jedna z funkcji planowania przestrzennego, tj. zaspokojenie zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności), natomiast stopień ingerencji w prawo własności przysługujące moim Mocodawczynią będzie niewspółmiernie wysoki w porównaniu do (znikomych) korzyści. W związku z powyższym, wniosek o ustalenie dla całej nieruchomości objętej księgą wieczystą*, działka nr 213/1 oraz 213/2, przeznaczenia „P", tj. tereny produkcyjne, składy i magazyny jest w pełni zasadny.					
UWAGI ZŁOŻONE USTNIE DO PROTOKOŁU								
1.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Sprzeciw zakazowi budowy garaży blaszanych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. Prośba o zlikwidowanie takiego zapisu. Uniemożliwia nam postawienie na działce blaszaka. Proszę o dyskusję z Konserwatorem Zabytków.	Cały obszar planu	-	-	Nie	Zapis będący przedmiotem uwagi odnosi się do zasad kształtowania zabudowy w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych. Jego treść wynika bezpośrednio z wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ). Był on także przez niego akceptowany na etapie uzgodnień projektu mpzp. Jakakolwiek zmiana jego treści wymagałaby kolejnego ponowienia części procedury planistycznej, tj. ponowienia uzgodnień z DWKZ oraz ponownego

								wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Istotnym jest również to, że akceptacja przez DWKZ wykreślenia zapisu o zakazie budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych jest mało prawdopodobna.
2.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Na terenie całego Kamieńca Wrocławskiego wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m - wniosek zbiorczy.	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 ternach wynika z gabarytów istniejących obiektów (np. teren 1Uo) oraz wymogów technicznych obiektów sportowych, usługowych i produkcyjnych. Standardowe realizacje tego typu obiektów, wpisujących się w krajobraz nisko intensywnej zabudowy wymuszają dopuszczenie wysokości budynków do przynajmniej 15 m.
3.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Temat poszerzenia drogi nr 43 KDW (ul. Cicha), obecny łuk zaokrąglenia drogi z ulicą Szkolną uniemożliwia wjazd do garażu; sprzeciw dla §57 i poszerzenie drogi do 8 m oraz wyznaczenia trójkąta widoczności.	Działka nr 744/3, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW	Tak	-	W nawiązania do zbiorowej uwagi mieszkańców ul. Cichej oraz po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie poszerzenia drogi 43KDW o przywróceniem stanu faktycznego, zgodnego z podziałem nieruchomości. Odnosząc się do uwagi mieszkańców ul. Cichej należy podkreślić przyszłe utrudnienia w modernizacji tej ulicy ze względu na przewężenie pasa drogowego do 4,8 m przy zjeździe w ul. Szkolną oraz brak trójkątów widoczności. Wprowadzona korekta zapewnia wyłącznie niezbędny dojazd do istniejącej zabudowy i może nie być zgodna na etapie modernizacji drogi ze wszystkimi wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,* zmienionego przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*
4.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Temat poszerzenia drogi nr 43 KDW -sprzeciw dla poszerzenie drogi do 8m, żaden z sąsiadów nie wyraża na to zgody.	Działki nr 744/3, 744/13 i 746/5, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW	Tak	-	W nawiązania do zbiorowej uwagi mieszkańców ul. Cichej oraz po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie poszerzenia drogi 43KDW o przywróceniem stanu faktycznego, zgodnego z podziałem nieruchomości. Odnosząc się do uwagi mieszkańców ul. Cichej należy podkreślić przyszłe utrudnienia w modernizacji tej ulicy ze względu na przewężenie pasa drogowego do 4,8 m przy zjeździe w ul.

								Szkolną oraz brak trójkątów widoczności. Wprowadzona korekta zapewnia wyłącznie niezbędny dojazd do istniejącej zabudowy i może nie być zgodna na etapie modernizacji drogi ze wszystkimi wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,* zmienionego przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*
5.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Deweloperzy i zapis odnośnie powierzchni działki z dopiskiem na jedno mieszkanie (lokal mieszkalny). Skoro to jest zabudowa jednorodzinna, to dlaczego nie można było wprowadzić tego tak jak w bliźniakach, szeregowcach, aby to był zapis na jedno mieszkanie.	Cały obszar planu	-	-	Nie	Wielkość działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości (§10 projektu mpzp) oraz fakultatywny zapis o minimalnej wielkości działki budowlanej (w zapisach szczegółowych mpzp) z uściśleniem „na każdy lokal mieszkalny" (na jedno mieszkanie) ma na celu zatrzymanie dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie intensywnej zabudowy -szczególnie zabudowy bliźniaczej i szeregowej o charakterze budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym wprowadzono ograniczenie wyłącznie dla tych dwóch typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynek jednorodzinny wolnostojący, który powstanie na działce o min. pow.1000 m^2 lub 800m^2, nawet w formie budynku dwulokalowego przy ustalonych w uchwale parametrach i wskaźnikach nie będzie stanowił zbyt intensywnego zainwestowania. Inaczej mogłoby być w przypadku, gdyby zabudowa bliźniacza lub szeregowa była realizowana w formie budynków dwulokalowych na działkach o wielkości odpowiednio 600 m^2 i 300 m^2 . Z tego powodu, odniesienie do „każdego lokalu mieszkalnego" zastosowano jedynie w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

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

WÓJT GMINY CZERNICA
Włodzimierz Chlebosz