

ZARZĄDZENIE
WÓJTA GMINY CZERNICA nr 35 /2019
z dnia 04 kwietnia 2019r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, gmina Czernica.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr VIII//48/2015 z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, Wójt Gminy Czernica zawiadamia, co następuje:

§ 1

W dniach od 8.02.2019r. do 28.02.2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica wyłożono do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej.

§ 2

1. Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrzone 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 Chlebacz

WYKAZ UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej w gminie Czernica
wyłożonego w dniu 08.02.2019r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	14.03.2019	Ryszard Piotrowski, Ewa Sozańska-Piotrowska (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Pozostawienie przeznaczenia terenu o symbolu ZP1 i ZP2 (zieleń parkowa/ogrody) zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> zastąpienie jednym punktem par. 9 ust. 1 pkt a i b - o treści: a) 700 m² dla działek o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej "MN".</p> <p><u>Uwaga 4</u> Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Zmiana zapisu dotyczącego maksymalnej różnicy wysokości ogrodzenia pomiędzy sąsiadami wynoszącej 10 cm na „wykonanie ogrodzeń zgodnie z przepisami prawa budowlanego”.</p>	dz. nr 309/591, 309/589, 309/663 AM-1, obręb: Nadolice Wielkie	ZP1, ZP2, ML1- ML8 § 14 pkt 4 § 6 pkt 8	w części uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5	uwaga 2 uwaga 3 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8	<p>Ad. 1 Zgodnie ze standardami zapisu MPZP nie stosuje się odrębnego zapisu "ogrody", można zastosować zapis "ogrody działkowe" – ale będzie to już inna forma przeznaczenia terenu. Dodanie słowa "ogrody" do przeznaczenia podstawowego "zieleń parkowa" zmienia ideę przeznaczenia terenów ZP zarówno w projektowanym jak i w odniesieniu do obowiązującego MPZP. Pozostawia się zapis zieleń parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..." Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 1 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad. 3 Zapisy § 9 pkt 1a i 1b odnoszą się do procedury związanej ze scalaniem i ponownym podziałem, a nie do procedury samego podziału.</p> <p>Ad. 4 Na wnioski większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p> <p>Ad. 5 Po ponownej analizie w terenie dotyczącej istniejących ogrodzeń ustala się wysokość nowoprojektowanych ogrodzeń w zakresie od 1,2m do 1,6m z</p>

			<p><u>Uwaga 6</u> Zmiana w legendzie rysunku planu terenu o symbolu ZP na teren zieleni/ogrody.</p> <p><u>Uwaga 7</u> Korekta na rysunku planu kształtu terenu o symbolu ZP1 i ZP2 tak aby pokrywał się z obecnym podziałem geodezyjnym.</p> <p><u>Uwaga 8</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” do „ML8”, a w szczególności terenu „ML3” tj. terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowe, na „MN” tj. tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p>				<p>dopuszczeniem do 10cm różnicy pomiędzy sąsiednimi ogrodzeniami.</p> <p>Ad. 6 Patrz Ad. 1.</p> <p>Ad. 7 Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324. Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.</p> <p>Ad. 8 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ład przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

2	14.03.2019	Dariusz Kluczka (*)	<p><u>Uwaga 1.</u> Wnoszę o zmianę brzmienia §19 na następujące: Pkt 1: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "ZP1" oraz "ZP2" ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa. Pkt 3: pozostawienie zapisów takich, jak w aktualnie obowiązującym MPZP w miejsce proponowanych, czyli: 1) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury (bez obiektów kubaturowych), b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, 3) zakaz lokalizacji zabudowy, 4) zachowanie proporcji by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie uzupełniające nie przekroczyła 20% całkowitej powierzchni działki.</p> <p><u>Uwaga 2.</u> Wnoszę o korektę na rysunku planu opisu symbolu "ZP" w legendzie mapy na "zieleń/ogrody"</p> <p><u>Uwaga 3.</u> Korekta na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.</p> <p><u>Uwaga 4.</u> Wnoszę o zmianę oznaczeń terenów wskazanych na rysunku planu jako 'ML1' do 'ML8' (a w szczególności terenu 'ML3' na którym znajduje się działka 309/326) na 'MN', a co za tym idzie zmianę funkcji podstawowej tych terenów z 'zabudowy rekreacyjno-letniskowej' na 'zabudowę jednorodziną wolnostojącą'.</p>	dz. nr 309/326, 309/327, 309/586, 309/551, AM-1, obręb: Nadolice Wielkie	ZP1, ZP2 -tereny zieleni parkowej osiedlowej o charakterze integracyjnym dla lokalnej społeczności ML1-ML8 - teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej	uwaga 1	w części - uwaga 2, uwaga 3, uwaga 4	<p>Ad.1 Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..." Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Ad.2 Patrz Ad. 1.</p> <p>Ad.3 Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324. Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.</p> <p>Ad.4 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu</p>
---	------------	------------------------	--	--	--	---------	--------------------------------------	---

								widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.
3	14.03.2019	Jakub Niziałkowski (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Zmiana przeznaczenia działki nr 309/325 pod teren zabudowy rekreacyjnej o symbolu ML4.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Przesunięcie zakazu grodzienia wewnętrznego na terenie objętym ZP do granicy działki 309/325, 309/324.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Zlikwidowanie zapisu o zakazie grodzienia wewnętrznego dla terenu oznaczonego symbolem ZP</p>	dz. nr 309/325, 309/324	ZP2 -tereny zieleni parkowej osiedlowej o charakterze integracyjnym dla lokalnej społeczności ML4 - teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej	uwaga 3	uwaga 1 uwaga 2	<p>Ad.1 Po usunięciu zapisu o braku możliwości tworzenia przegrodzeń wewnętrznych na terenach ZP1 i ZP2 nie ma już takiej konieczności.</p> <p>Ad. 2 Po usunięciu zapisu o braku możliwości tworzenia przegrodzeń wewnętrznych na terenach ZP1 i ZP2 nie ma już takiej konieczności.</p> <p>Ad.3 Zapis został zlikwidowany.</p>
4	14.03.2019	Bartosz Jakubicki (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Wnoszę o zmianę oznaczeń terenów wskazanych na rysunku planu jako 'ML1' do 'ML8' (a w szczególności terenu 'ML3' na którym znajduje się działka 309/328) na 'MN', a co za tym idzie zmianę funkcji podstawowej tych terenów z 'zabudowy rekreacyjno-letniskowej' na 'zabudowę jednorodzinną wolnostojącą'.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Wnoszę o zmianę brzmienia §19 na następujące: Pkt 1: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "ZP1" oraz "ZP2" ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa/ogrody. Pkt 3: pozostawienie zapisów takich, jak w aktualnie obowiązującym MPZP w miejsce proponowanych, czyli: 1) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury (bez obiektów kubaturowych), b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, 3) zakaz lokalizacji zabudowy, 4) zachowanie proporcji by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie uzupełniające nie przekroczyła 20% całkowitej powierzchni działki.</p>	dz. nr 309/328, AM-1, obręb: Nadolice Wielkie	ZP1, ZP2, ML1- ML8, § 11 pkt 2 ppkt 2e	w części - uwaga 2, uwaga 4, uwaga 3, uwaga 7	uwaga 1 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 8	<p>Ad.1 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p> <p>Ad.2 Zgodnie ze standardami zapisu MPZP nie stosuje się odrębnego zapisu "ogrody", można zastosować zapis "ogrody działkowe" – ale będzie to już inna forma przeznaczenia terenu. Dodanie słowa "ogrody" do</p>

Uwaga 3

Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z wewnętrzną drogą osiedlową.

Uwaga 4

Wykreślenie z projektu MPZP zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zb. bezodpływowych (§11 pkt 2 ppkt 2e).

Uwaga 5

Przywrócenie wysokości zabudowy ustalonego w aktualnym mpzp do 12,5 m od poziomu terenu do kalenicy.

Uwaga 6

Dlaczego ograniczono powierzchnię zabudowy do 20% w stosunku do powierzchni działki ?

Uwaga 7

Należy uwzględnić odcienie kolorów czerwieni i grafitu oraz umożliwić krycie dachów dachówką w kolorze czarnym.

Uwaga 8

Prośba o naniesienie zlikwidowanych rowów melioracyjnych w okresie powojennym.

przeznaczenia podstawowego "zieleń parkowa" zmienia ideę przeznaczenia terenów ZP zarówno w projektowanym jak i w odniesieniu do obowiązującego MPZP.

Pozostawia się zapis zieleń parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..."
Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.

Ad. 3

Na wniosek większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.

Ad.5

Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono wysokość zabudowy do 9m na terenach ML oraz 9,5m na terenach MN od poziomu terenu do kalenicy - nawiązując do wytycznych konserwatorskich ustalonych w przyległym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym centralną część wsi Nadolice Wielkie i zasady nawiązywania wysokością do historycznej zabudowy i nie przysyłania jej zabudową nową.

Ad.6

Zgodnie zapisami w rozdz. 16.2. pkt 4 obowiązującego Studium (będącego dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych), na terenach ML które w Studium obejmują cały teren osiedla, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości.

Ad.7

Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.

							Ad. 8 Projekt planu (w tym rysunek planu) jest opracowywany na aktualnych mapach zasadniczych pozyskanych z Powiatowego Zakładu Katastralnego. Ewentualne zmiany mogą być wprowadzone wyłącznie na podstawie wniosków lub uzgodnień odpowiednich organów zgodnie z ich właściwością miejscową i rzeczową.
5	13.03.2019	Hurtownia budowlana BUMAT s.j. Lipiński, Urban ul. Pawia 31 52-235 Wrocław	<p><u>Uwaga 1</u> Usunięcie zapisu dopuszczającego przydomowe oczyszczalnie ścieków w kontekście istniejącej sieci kanalizacyjnej.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wymóg zatrudnienia inspektora z uprawnieniami celem uzupełnienia uszkodzonych sączków jest zbędny i naraża inwestora na dodatkowe wydatki.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.</p> <p><u>Uwaga 6</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p><u>Uwaga 7</u> Wykreślenie zapisu dotyczącego realizacji sieci gazowej.</p> <p><u>Uwaga 8</u> Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.</p>	ZP1, ZP2, ML1 - ML8 §19 ust.1	uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8 uwaga 10 w części- uwaga 12	uwaga 2 uwaga 3 uwaga 9 uwaga 11 w części- uwaga 12	<p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 1 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad.3 Zapis wprowadzony na podstawie wniosku nr W-ME-BWR 4602.48.2016.1 Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z dnia 7.12.2016 r.</p> <p>Ad.8 Na wniosek większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p> <p>Ad. 9 W celu wprowadzenia ład przestrzenny poprzez standaryzację wysokości zabudowy oraz nawiązanie do charakteru wsi Nadolice w której osiedle jest położone, ustalono wysokość na 9,5 m jako wystarczającą dla lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych, włącznie z podwyższonym parterem.</p> <p>Ad.10 Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.</p>

Uwaga 9

Zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu do 12,5m.

Uwaga 10

Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.

Uwaga 11

Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” - „ML8” - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej na „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Uwaga 12

Pozostawienie przeznaczenia terenu "ZP1" i "ZP2" (zieleń parkowa) tak jak w aktualnie obowiązującym MPZ.

Ponadto należy dokonać korekty na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.

Ad. 11

Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.

Ad. 12

Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..."
Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.

Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324.

Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.

6	13.03.2019	Beata i Roman Marciniak (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Usunięcie zapisu dopuszczającego przydomowe oczyszczalnie ścieków w kontekście istniejącej sieci kanalizacyjnej.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wymóg zatrudnienia inspektora z uprawnieniami celem uzupełnienia uszkodzonych sączków jest zbędny i naraża inwestora na dodatkowe wydatki.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.</p> <p><u>Uwaga 6</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p><u>Uwaga 7</u> Wykreślenie zapisu dotyczącego realizację sieci gazowej.</p> <p><u>Uwaga 8</u> Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.</p> <p><u>Uwaga 9</u> Zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu do 12,5m.</p> <p><u>Uwaga 10</u> Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.</p>	ZP1, ZP2, ML1 - ML8	uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8 uwaga 10 w części- uwaga 12	uwaga 2 uwaga 3 uwaga 9 uwaga 11 w części- uwaga 12	<p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 1 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad.3 Zapis wprowadzony na podstawie wniosku nr W-ME-BWR 4602.48.2016.1 Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z dnia 7.12.2016 r.</p> <p>Ad.8 Na wnioski większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p> <p>Ad. 9 W celu wprowadzenia ładu przestrzennego poprzez standaryzację wysokości zabudowy oraz nawiązanie do charakteru wsi Nadolice w której osiedle jest położone, ustalono wysokość na 9,5 m jako wystarczającą dla lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych, włącznie z podwyższonym parterem.</p> <p>Ad.10 Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.</p> <p>Ad. 11 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza</p>
---	------------	-----------------------------	--	---------------------	---	--	---

			<p><u>Uwaga 11</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” - „ML8” - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej na „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><u>Uwaga 12</u> Pozostawienie przeznaczenia terenu "ZP1" i "ZP2" (zieleń parkowa) tak jak w aktualnie obowiązującym MPZ. Ponadto należy dokonać korekty na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.</p>				<p>takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p> <p>Ad. 12 Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..." Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324. Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.</p>
7	13.03.2019	Janina i Janusz Urban (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Usunięcie zapisu dopuszczającego przydomowe oczyszczalnie ścieków w kontekście istniejącej sieci kanalizacyjnej.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wymóg zatrudnienia inspektora z uprawnieniami celem uzupełnienia uszkodzonych sączków jest zbędny i naraża inwestora na dodatkowe wydatki.</p>	ZP1, ZP2, ML1 - ML8	uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8 uwaga 10 w części- uwaga 12	uwaga 2 uwaga 3 uwaga 9 uwaga 11 w części- w części- uwaga 12	<p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 2 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad.3 Zapis wprowadzony na podstawie wniosku nr W-ME-BWR 4602.48.2016.1 Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z dnia 7.12.2016 r.</p> <p>Ad.8 Na wniosek większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p>

Uwaga 4

Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.

Uwaga 5

Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.

Uwaga 6

Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.

Uwaga 7

Wykreślenie zapisu dotyczącego realizację sieci gazowej.

Uwaga 8

Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.

Uwaga 9

Zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu do 12,5m.

Uwaga 10

Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.

Uwaga 11

Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” - „ML8” - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej na „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Uwaga 12

Pozostawienie przeznaczenia terenu "ZP1" i "ZP2" (zieleń parkowa) tak jak w aktualnie obowiązującym MPZ. Ponadto należy dokonać korekty na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.

Ad. 9

W celu wprowadzenia ładu przestrzennego poprzez standaryzację wysokości zabudowy oraz nawiązanie do charakteru wsi Nadolice w której osiedle jest położone, ustalono wysokość na 9,5 m jako wystarczającą dla lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych, włącznie z podwyższonym parterem.

Ad.10

Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.

Ad. 11

Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.

Ad. 12

Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..."

							<p>Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324.</p> <p>Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.</p>
8	13.03.2019	Andrzej i Marzena Zasłonka (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Usunięcie zapisu dopuszczającego przydomowe oczyszczalnie ścieków w kontekście istniejącej sieci kanalizacyjnej.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wymóg zatrudnienia inspektora z uprawnieniami celem uzupełnienia uszkodzonych sączków jest zbędny i naraża inwestora na dodatkowe wydatki.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.</p> <p><u>Uwaga 6</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p>	ZP1, ZP2, ML1 - ML8	<p>uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8 uwaga 10 w części- uwaga 12</p>	<p>uwaga 2 uwaga 3 uwaga 9 uwaga 11 w części- uwaga 12</p>	<p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 1 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad.3 Zapis wprowadzony na podstawie wniosku nr W-ME-BWR 4602.48.2016.1 Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z dnia 7.12.2016 r.</p> <p>Ad.8 Na wniosek większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p> <p>Ad. 9 W celu wprowadzenia ład przestrzenny poprzez standaryzację wysokości zabudowy oraz nawiązanie do charakteru wsi Nadolice w której osiedle jest położone, ustalono wysokość na 9,5 m jako wystarczającą dla lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych, włącznie z podwyższonym parterem.</p> <p>Ad.10 Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia</p>

		<p><u>Uwaga 7</u> Wykreślenie zapisu dotyczącego realizacji sieci gazowej.</p> <p><u>Uwaga 8</u> Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.</p> <p><u>Uwaga 9</u> Zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu do 12,5m.</p> <p><u>Uwaga 10</u> Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.</p> <p><u>Uwaga 11</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” - „ML8” - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej na „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><u>Uwaga 12</u> Pozostawienie przeznaczenia terenu "ZP1" i "ZP2" (zieleń parkowa) tak jak w aktualnie obowiązującym MPZ. Ponadto należy dokonać korekty na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.</p>				<p>dwoch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.</p> <p>Ad. 11 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p> <p>Ad. 12 Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..." Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324. Sytuacja zaprojektowana w nowym</p>
--	--	---	--	--	--	--

							planie nie zmieniała się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.
9	13.03.2019	Andrzej i Zofia Michalak (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Usunięcie zapisu dopuszczającego przydomowe oczyszczalnie ścieków w kontekście istniejącej sieci kanalizacyjnej.</p> <p><u>Uwaga 2</u> Usunięcie zapisu dotyczącego strefy ochrony przyrodniczej istniejącej alei dębowo-olszowej.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wymóg zatrudnienia inspektora z uprawnieniami celem uzupełnienia uszkodzonych sączków jest zbędny i naraża inwestora na dodatkowe wydatki.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o obowiązku wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.</p> <p><u>Uwaga 6</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p><u>Uwaga 7</u> Wykreślenie zapisu dotyczącego realizacji sieci gazowej.</p> <p><u>Uwaga 8</u> Usunięcie zapisu dotyczącego obowiązku wykreowania szpaleru drzew wzdłuż granicy z drogą o symbolu KDW3.</p> <p><u>Uwaga 9</u> Zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu do 12,5m.</p>	ZP1, ZP2, ML1 - ML8	uwaga 1 uwaga 4 uwaga 5 uwaga 6 uwaga 7 uwaga 8 uwaga 10 w części- uwaga 12	uwaga 2 uwaga 3 uwaga 9 uwaga 11 w części- uwaga 12	<p>Ad. 2 uzasadnienie w odp. nr 1 w załączniku z odpowiedziami.</p> <p>Ad.3 Zapis wprowadzony na podstawie wniosku nr W-ME-BWR 4602.48.2016.1 Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z dnia 7.12.2016 r.</p> <p>Ad.8 Na wniosek większości mieszkańców osiedla zapis usunięto.</p> <p>Ad. 9 W celu wprowadzenia ład przestrzenny poprzez standaryzację wysokości zabudowy oraz nawiązanie do charakteru wsi Nadolice w której osiedle jest położone, ustalono wysokość na 9,5 m jako wystarczającą dla lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych, włącznie z podwyższonym parterem.</p> <p>Ad.10 Ze względu na szeroko pojęty ład przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.</p> <p>Ad. 11 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.</p>

			<p><u>Uwaga 10</u> Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.</p> <p><u>Uwaga 11</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” - „ML8” - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej na „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><u>Uwaga 12</u> Pozostawienie przeznaczenia terenu "ZP1" i "ZP2" (zieleń parkowa) tak jak w aktualnie obowiązującym MPZ. Ponadto należy dokonać korekty na rysunku planu kształtu terenu oznaczonego jako "ZP1" i "ZP2" tak, aby pokrywał się z podziałem geodezyjnym objętych przez niego działek.</p>				<p>Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p> <p>Ad. 12 Pozostawia się zapis zieleni parkowa. bez dodania słowa "osiedlowa..." Zmienia się zapis pkt.3 na zgodny z obowiązującym planem.</p> <p>Podział geodezyjny działek na osiedlu został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującym MPZP z 2002r. W tej sytuacji dostosowanie się do istniejącego podziału byłoby niekorzystne. Dlatego zaproponowane zostało rozwiązanie kompromisowe, polegające na tym że od narożnika działki z ujęciem wody poprowadzono granicę do istniejącego narożnika dz. nr 309/325 z dz. nr 309/324. Sytuacja zaprojektowana w nowym planie nie zmieniła się w odniesieniu do obowiązującego MPZP, dlatego w żaden sposób nie pomniejsza wartości działki.</p>	
10	12.03.2019	Remigiusz Woźniczak (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Zwiększenie wskaźnika całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 0,2% do 0,3%</p> <p><u>Uwaga 2</u> Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70%.</p>	dz. nr 309/348 AM-1, obręb: Nadolice Wielkie	teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej	uwaga 1	uwaga 2	<p>Ad. 2 Zgodnie zapisami w art. 16.2. pkt 4 Studium na terenach ML, które w tym dokumencie obejmują wszystkie tereny mieszkaniowe osiedla, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości. Dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% na nieruchomościach z zabudową istniejącą.</p>

11	12.03.2019	Aneta i Bartosz Jasnowski (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” do „ML8” tj. terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowej, a w szczególności terenu „ML8 lub jego fragmentu, na którym znajduje się działka nr 309/460” na „MN” tj. tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><u>Uwaga 2a</u> Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy z 20 % na 30 %.</p> <p><u>Uwaga 2b</u> Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.</p> <p><u>Uwaga 2c</u> Usunięcie zapisu dotyczącego maksymalnej różnicy wysokości ogrodzenia pomiędzy sąsiadami wynoszącej 10 cm.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Zmniejszenie minimalnej, dopuszczalnej powierzchni działek na osiedlu.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Zmiana w studium gminy oznaczenia i funkcji letniskowej terenu o symbolu 11.1ML na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p>	dz. nr 309/460 obręb Nadolice Wielkie	ML8 -teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej	uwaga 2b uwaga 3	uwaga 1 uwaga 2a uwaga 2c uwaga 4 uwaga 5	<p>Ad.1 Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu.</p> <p>Ad. 2a Zgodnie zapisami w art. 16.2. pkt 4 Studium na terenach ML, które w tym dokumencie obejmują wszystkie tereny mieszkaniowe osiedla, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości. Dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% na nieruchomościach z zabudową istniejącą.</p> <p>Ad.2c Po ponownej analizie w terenie dotyczącej istniejących ogrodzeń uszczegóławia się wysokość nowoprojektowanych ogrodzeń w zakresie od 1,2m do 1,6m z dopuszczeniem do 10cm różnicy pomiędzy sąsiednimi ogrodzeniami.</p> <p>Ad. 4 Zapisy § 9 pkt 1a i 1b odnoszą się do procedury związanej ze scalaniem i</p>
----	------------	-------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------	---	--

								ponownym podziałem, a nie do procedury samego podziału. W planie nie określa się minimalnej dopuszczalnej powierzchni działek.
								Ad. 5 Uwaga bezzasadna ponieważ nie dotyczy opracowywanego planu.
12	12.03.2019	Oriana i Maciej Mołęda (*)	<p><u>Uwaga 1</u> Zmiana oznaczenia terenów wskazanych na rysunku planu jako „ML1” do „ML8” tj. terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowej, a w szczególności terenu „ML5” lub jego fragmentu, na którym znajduje się działka nr 309/385 na „MN” tj. tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><u>Uwaga 2a</u> Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy z 20 % na 30 %.</p> <p><u>Uwaga 2b</u> Rozszerzenie katalogu kolorów pokrycia dachów budynków o odcienie czerwieni i grafitu oraz koloru czarnego.</p> <p><u>Uwaga 2c</u> Usunięcie zapisu dotyczącego maksymalnej różnicy wysokości ogrodzenia pomiędzy sąsiadami wynoszącej 10 cm.</p> <p><u>Uwaga 3</u> Wykreślenie z projektu planu zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p><u>Uwaga 4</u> Zmniejszenie minimalnej, dopuszczalnej powierzchni działek na osiedlu.</p> <p><u>Uwaga 5</u> Zmiana w studium gminy oznaczenia i funkcji letniskowej terenu o symbolu 11.1ML na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p>	dz. nr 309/385, obręb Nadolice Wielkie	ML1-ML8 teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej	uwaga 2b uwaga 3	uwaga 1 uwaga 2a uwaga 2c uwaga 4	<p>Ad. 1. Zgodnie z art. 16.2 ust 4 pkt 1 studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. na terenach zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, tj. tereny o symbolu ML nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaproponowany w projekcie planu podział na strefę MN i ML jest już podziałem optymalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego i nie może ulec powiększeniu. Sytuacja Państwa działki nie zmieniła się w stosunku do momentu w którym zdecydowali Państwo o jej zakupie.</p> <p>Ad. 2a Zgodnie zapisami w art. 16.2. pkt 4 Studium na terenach ML, które w tym dokumencie obejmują wszystkie tereny mieszkaniowe osiedla, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości. Dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% na nieruchomościach z zabudową istniejącą.</p> <p>Ad.2b Ze względu na szeroko pojęty ład</p>

								<p>przestrzenny wprowadzono strefowanie w kolorach dachów dla rozróżnienia dwóch typów zabudowy ML oraz MN. Uwzględnia się część uwagi w zakresie opisu kolorystyki dachów "w odcieniach koloru czarnego" dla zabudowy ML oraz "w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego" dla zabudowy MN.</p> <p>Ad.2c Po ponownej analizie w terenie dotyczącej istniejących ogrodzeń uszczegóławia się wysokość nowoprojektowanych ogrodzeń w zakresie od 1,2m do 1,6m z dopuszczeniem do 10cm różnicy pomiędzy sąsiednimi ogrodzeniami.</p> <p>Ad. 4 Zapisy § 9 pkt 1a i 1b odnoszą się do procedury związanej ze scalaniem i ponownym podziałem, a nie do procedury samego podziału.</p> <p>Ad. 5 Uwaga bezzasadna ponieważ nie dotyczy opracowywanego planu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

(*) - adresy zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych .

Załącznik:

1. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag związanych z ochroną alei dębowo - olszowej.

Odpowiedź 1

dotyczy uwag związanych z:

Ochroną Alei - §6 pkt 8

Objęcie ochroną istniejącej alei dębowo-olszowej oraz wyznaczenie zasięgu strefy ochronnej będzie mogło zadziałać w rzeczywistości, jeśli zostaną określone warunki tej ochrony.

Aby chronić drzewo pamiętać trzeba iż ochronie podlega zarówno korona, pień jak i niewidoczne korzenie. Wiadomo że strefa korzeniowa drzewa potrafi być znacznie szersza niż zasięg jego korony, przy czym znajduje się ona do głębokości 80cm ale większa część korzeni na głębokości 0-40cm. Pomiędzy drzewami istnieje obecnie droga ziemna, która w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem zostanie utwardzona. Zabieg ten będzie miał wpływ na zniszczenie większej lub mniejszej części korzeni w zależności od przyjętego rozwiązania projektu drogi i metod jej budowy. Z tego powodu teren po wschodniej stronie alei musi przyjąć rolę kompensacyjną, taką w której pozostała część korzeni będzie mogła funkcjonować w warunkach jak najbardziej zbliżonych do dotychczasowych.

Zapis ten powstał również na wskutek praktyki - droga jest publiczna, firmy do jej budowy wyłaniane będą w przetargu lub konkursu ofert. Ochrona alei w MPZP jest w tym przypadku jedyną ochroną jaką obowiązek ma uwzględnić projektant czy wykonawca przy wykonywaniu swoich czynności. Jest również dla nich jedyną informacją publiczną o jej istnieniu i wartości.

Podobnie wszelkie inne prace budowlane wykonywane w pobliżu drzew, w tym prace ziemne związane np. z budową fundamentów będą mieć negatywny wpływ na kondycję drzew. Nadzór Inspektora Terenów Zieleni jest gwarancją tego, że wszelkie prace inwestycyjne takie jak budowa drogi, budowa niezbędnych przyłączy lub ich remont będą prowadzone w sposób minimalizujący szkody dla drzew.

I tak np.: przesunięcie kanalizacji oraz wodociągu na teren sąsiadujący z "KDD2" od strony zachodniej nie miało dużego wpływu na szpaler wschodni alei. Miało jednak wpływ na szpaler zachodni, co widać będzie dopiero po kilku latach od zakończenia inwestycji.

W §21. pkt1. projektu MPZP przewiduje się iż dla ciągu pieszego „KDD2” dopuszcza się ruch kołowy dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne. Ponadto projekt planu wysłany został do zaopiniowania do Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu, który nie wniósł do niego żadnych uwag.

Nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą strefy ochronnej alei, podobnie jak pozostałe zapisy projektu MPZP dotyczą nowych inwestycji które wydarzą się po jego uchwaleniu. Zapisy te, więc nie naruszają istniejącej linii zabudowy, tym bardziej że w chwili obecnej, każdy z trzech budynków znajdujących się przy ul. Jeżynowej usytuowany jest w innej odległości od granicy działki. Zapisy zawarte §6. pkt8 zwiększają natomiast szansę na ochronę alei w przyszłości.

Wobec celu jakim jest ochrona alei (zaznaczona już na mapie topograficznej z 1887r.) oraz powyższych wyjaśnień postanowiono nie uwzględnić uwag związanych z tym zapisem.